



Общество с ограниченной ответственностью

**«Тольятти-Проект»**

ОГРН 1136324006081 ИНН 6324039859 КПП 632401001

e-mail: [tlt-proekt@mail.ru](mailto:tlt-proekt@mail.ru)

**«Комплекс жилых домов в квартале №36,  
А(19А+24А); Б(19Б+24Б); В(12В+15В); Г(12Г+12Г+15Г)»**

**по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район,  
на юг от автомобильной дороги на поселок Приморский, вдоль  
Московского проспекта до створа ул. Фрунзе**

**Обоснование необходимости получения разрешения  
на отклонения от предельных параметров при  
размещении объекта**

26/09/17-ООППРС

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



Общество с ограниченной ответственностью

**«Тольятти-Проект»**

ОГРН 1136324006081 ИНН 6324039859 КПП 632401001

e-mail: tilt-proekt@mail.ru

**«Комплекс жилых домов в квартале №36,  
А(19А+24А); Б(19Б+24Б); В(12В+15В); Г(12Г+12Г+15Г)»**

**по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район,  
на юг от автомобильной дороги на поселок Приморский, вдоль  
Московского проспекта до створа ул. Фрунзе**

**Обоснование необходимости получения разрешения  
на отклонения от предельных параметров при  
размещении объекта**

26/09/17-ООПРС

Директор



Трифонов П.Н.

Главный инженер проекта

Мазур В.Г.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Дата 01.03.2018

№ 443

Ассоциация  
Экспертно-аналитический центр проектировщиков «Проектный портал»  
(полное наименование саморегулируемой организации)  
115114, г. Москва, ул. Дербеневская наб., д. 11, www.sgorpr.ru  
(адрес места нахождения, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети  
"Интернет")  
СРО-П-019-26082009  
(регистрационный номер записи в государственном реестре  
саморегулируемых организаций)

№ п/п	Наименование	Сведения
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	ИНН 6324039859  Общество с ограниченной ответственностью «Тольятти-Проект» ООО «Тольятти-Проект»  445004, РФ, Самарская область, г. Тольятти, ул. Калиновая, д. 10  П-019-6324039859 от 17.11.2017 года
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол № 18 от 17.11.2017 года
3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	Отсутствуют
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров:	а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии).

Копия верна

П.Н.Трифонов

	<p>а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии);</p> <p>б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии);</p> <p>в) в отношении объектов использования атомной энергии</p>	
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Стоимость подготовки проектной документации по одному договору подряда не превышает двадцать пять миллионов рублей (первый уровень ответственности).
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Отсутствуют
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	Отсутствуют

Генеральный директор  
Ассоциации ЭАЦП «Проектный портал»

М.П.



С.В. Голубев

Копия верна



П.Н. Трифонов

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонения от предельных параметров при размещении объекта**

**«Комплекс жилых домов в квартале №36, А(19А+24А); Б(19Б+24Б); В(12В+15В); Г(12Г+12Г+15Г)»**

**по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, на юг от автомобильной дороги на поселок Приморский, вдоль Московского проспекта до створа ул. Фрунзе.**

**I. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 26/09/17-ООПРС.**

<b>I.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 26/09/17-ООПРС.</b>	1
<b>II.</b>	<b>ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.</b>	2
1.	Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.	2
2.	Планируемые к соблюдению показатели.	3
3.	Технико-экономические показатели объекта капитального строительства для определения планируемых к соблюдению показателей.	7
4.	Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства.	8
5.	Требования технического регламента.	8
<b>III.</b>	<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.</b>	9
1.	Схема межевого плана земельных участков.	9
2.	Схема планировочной организации земельного участка.	10
<b>IV.</b>	<b>ИСХОДНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.</b>	11
1.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.	11
1.1.	Земельный участок площадью 4 371м <sup>2</sup> , КН 63:09:0103035:7367	11
1.2.	Земельный участок площадью 2 746м <sup>2</sup> , КН 63:09:0103035:7369	12
1.3.	Земельный участок площадью 3 396м <sup>2</sup> , КН 63:09:0103035:7370	13
1.4.	Земельный участок площадью 5 271м <sup>2</sup> , КН 63:09:0103035:7371	14
1.5.	Земельный участок площадью 5 031м <sup>2</sup> , КН 63:09:0103035:7372	15
1.6.	Земельный участок площадью 3 165м <sup>2</sup> , КН 63:09:0103035:7374	16
1.7.	Земельный участок площадью 3 166м <sup>2</sup> , КН 63:09:0103035:7373	17

						<b>26/09/17-ООПРС</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	«Комплекс жилых домов в квартале №36, А(19А+24А); Б(19Б+24Б); В(12В+15В); Г(12Г+12Г+15Г). II очередь строительства. Жилой дом Г(12Г+12Г+15Г), II.1, II.2, II.3 этапы строительства» по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, на юг от автомобильной дороги на поселок Приморский, вдоль Московского проспекта до створа ул. Фрунзе	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Мазур					II	1	18
ГИП		Мазур				ООО «Тольятти-Проект»			

## II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

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

Согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1 было предоставлено ООО «СВ-холдинг» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

(минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома – принимается из расчета – 0,36м<sup>2</sup> на 1м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений;

максимальный коэффициент застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве – 0,44;



максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве – 4,71)

для земельного участка 63:09:0103035:562, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, автозаводский район, на юг от ориентира автомобильная дорога на п. Приморский, вдоль Московского проспекта г. Тольятти, до створа ул. Фрунзе, участок 1.

В целях исполнения статьи 36 Жилищного кодекса РФ для соблюдения прав иных участников долевого строительства комплекса жилых домов в границе участка 63:09:0103035:562 был размежеван участок 63:09:0103035:4849 площадью 6 686м<sup>2</sup>, на котором введен в эксплуатацию жилой дом А(24А+19А). Предельные параметры разрешенного строительства земельного участка 63:09:0103035:4849 площадью 6 686м<sup>2</sup> приняты согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1.

Для реализации общей концепции Комплекса жилых домов и сохранения динамики строительства заявителем было принято решение по этапному вводу в эксплуатацию объектов Комплекса жилых домов на отдельных земельных участках:

1. земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0103035:7367, расположен по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, р-н Автозаводский, пр-кт Московский;
2. земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0103035:7369, расположен по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, р-н Автозаводский, пр-кт Московский;
3. земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0103035:7370, расположен по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, р-н Автозаводский, пр-кт Московский;
4. земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0103035:7371, расположен по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, р-н Автозаводский, пр-кт Московский;
5. земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0103035:7372, расположен по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, р-н Автозаводский, пр-кт Московский;
6. земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0103035:7374, расположен по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, р-н Автозаводский, пр-кт Московский;
7. земельный участок с кадастровым номером: 63:09:0103035:7373, расположен по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, р-н Автозаводский, пр-кт Московский.

26/09/17–ООПРС					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разработал		Мазур			
«Комплекс жилых домов в квартале №36, А(19А+24А); Б(19Б+24Б); В(12В+15В); Г(12Г+12Г+15Г). II очередь строительства. Жилой дом Г(12Г+12Г+15Г), II.1, II.2, II.3 этапы строительства» по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, на юг от автомобильной дороги на поселок Приморский, вдоль Московского проспекта до створа ул. Фрунзе					
			П	2	18
ООО «Тольятти-Проект»					
ГИП		Мазур			



Предельная высота здания (м)	26-123	-	48
Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме*	98	-	См. прим. «а»

Таблица 2. Земельный участок 63:09:0103035:7373:

Наименование параметров разрешенного строительства	Показатель согласно ПЗиЗ	Показатель согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1	Планируемый к соблюдению показатель
Минимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	0,64	0,36	0,65
Максимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	1,04	-	0,65
Максимальный процент застройки при новом строительстве (%)	40	44	21
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	4,71	1,9
Предельное количество этажей	9-35	-	12
Предельная высота здания (м)	26-123	-	41
Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме*	98	-	См. прим. «а»

Таблица 3. Земельный участок 63:09:0103035:7374:

Наименование параметров разрешенного строительства	Показатель согласно ПЗиЗ	Показатель согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1	Планируемый к соблюдению показатель
Минимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	0,64	0,36	0,68
Максимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	1,04	-	0,68
Максимальный процент застройки при новом строительстве (%)	40	44	19
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	4,71	2,1
Предельное количество этажей	9-35	-	12
Предельная высота здания (м)	26-123	-	45



Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме*	98	-	См. прим. «а»
--	----	---	---------------

Таблица 4. Земельный участок 63:09:0103035:7367:

Наименование параметров разрешенного строительства	Показатель согласно ПЗиЗ	Показатель согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1	Планируемый к соблюдению показатель
Минимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	0,64	0,36	0,56
Максимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	1,04	-	0,56
Максимальный процент застройки при новом строительстве (%)	40	44	19
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	4,71	2,1
Предельное количество этажей	9-35	-	15
Предельная высота здания (м)	26-123	-	48
Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме*	98	-	См. прим. «а»

Таблица 5. Земельный участок 63:09:0103035:7369:

Наименование параметров разрешенного строительства	Показатель согласно ПЗиЗ	Показатель согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1	Планируемый к соблюдению показатель
Минимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	0,64	0,36	0,56
Максимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	1,04	-	0,56
Максимальный процент застройки при новом строительстве (%)	40	44	24
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	4,71	2,2
Предельное количество этажей	9-35	-	12
Предельная высота здания (м)	26-123	-	41

Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме*	98	-	См. прим. «а»
--	----	---	---------------

Таблица 6. Земельный участок 63:09:0103035:7371:

Наименование параметров разрешенного строительства	Показатель согласно ПЗиЗ	Показатель согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1	Планируемый к соблюдению показатель
Минимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	0,64	0,36	0,48
Максимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	1,04	-	0,48
Максимальный процент застройки при новом строительстве (%)	40	44	35
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	4,71	4,6
Предельное количество этажей	9-35	-	26
Предельная высота здания (м)	26-123	-	79
Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме*	98	-	См. прим. «а»

Таблица 7. Земельный участок 63:09:0103035:7370:

Наименование параметров разрешенного строительства	Показатель согласно ПЗиЗ	Показатель согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1	Планируемый к соблюдению показатель
Минимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	0,64	0,36	0,44
Максимальная площадь земельного участка на 1м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений (м <sup>2</sup> )	1,04	-	0,44
Максимальный процент застройки при новом строительстве (%)	40	44	31
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	4,71	4,6
Предельное количество этажей	9-35	-	22
Предельная высота здания (м)	26-123	-	67

Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме*	98	-	См. прим. «а»
--	----	---	---------------

Примечание:

- а. В границах з.у. 30м/м. 238м/м в радиусе 800м в соответствии с п.11 ст.37 ПЗиЗ, учитывая наличие утвержденного Проекта планировки территории (от 29.12.2010г. №3870).
- б. Предельно допустимые параметры разрешенного строительства планируемые к соблюдению, превышающие требования ПЗиЗ г.о. Тольятти, не превышают показатели согласно ПОСТАНОВЛЕНИЮ от 15.08.2016г. №2597-п/1.

### 3. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства для определения планируемых к соблюдению показателей.

Требования к предельным размерам земельного участка и предельным параметрам разрешенного строительства определены согласно технико-экономическим показателям объектов:

Очередь строительства	Этап строительства	Земельный участок	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Площадь застройки, м <sup>2</sup>
Введен в эксплуатацию		63:09:0103035:4849	39 941,41	18 346,00	2 942,00
I очередь/этап строительства. Жилой дом А(А24+А19)					
II очередь строительства. Жилой дом Г(Г12+Г12+Г15)	II.1 этап строительства. Секция Г12	63:09:0103035:7374	6 755,93	4 887,09	656,00
	II.2 этап строительства. Секция Г12	63:09:0103035:7373	6 823,94	4 849,95	655,00
	III.3 этап строительства. Секция Г15	63:09:0103035:7372	9 523,18	7 752,74	793,00
III очередь строительства. Жилой дом В(В12+В15)	III.1 этап строительства. Секция В12	63:09:0103035:7369	6 755,93	4 887,09	656,00
	III.2 этап строительства. Секция В15	63:09:0103035:7367	9 523,18	7 752,74	793,00
IV очередь строительства. Жилой дом Б(Б24+Б19)	IV.1 этап строительства. Секция Б24	63:09:0103035:7371	24 284,57	10 926,45	1 880,00
	IV.2 этап строительства. Секция Б19	63:09:0103035:7370	15 656,84	7 626,59	1 062,00

#### 4. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства.

Проектной документацией предусмотрено 4 многоквартирных жилых домов:

- А(19А+24А);
- Б(19Б+24Б);
- В(В12+В15);
- Г(Г12+Г12+Г15).

Всего 9 секций на 4 дома. Дома А(19А+24А) и Б(19Б+24Б) запроектированы с двухэтажным подземным паркингом по 132м/м, на первом этаже домов А(19А+24А) и Б(19Б+24Б) предусмотрены помещения для соцкультбыта, магазины, парикмахерские, аптеки, все услуги в шаговой доступности.

Дом А(19А+24А) введен в эксплуатацию.

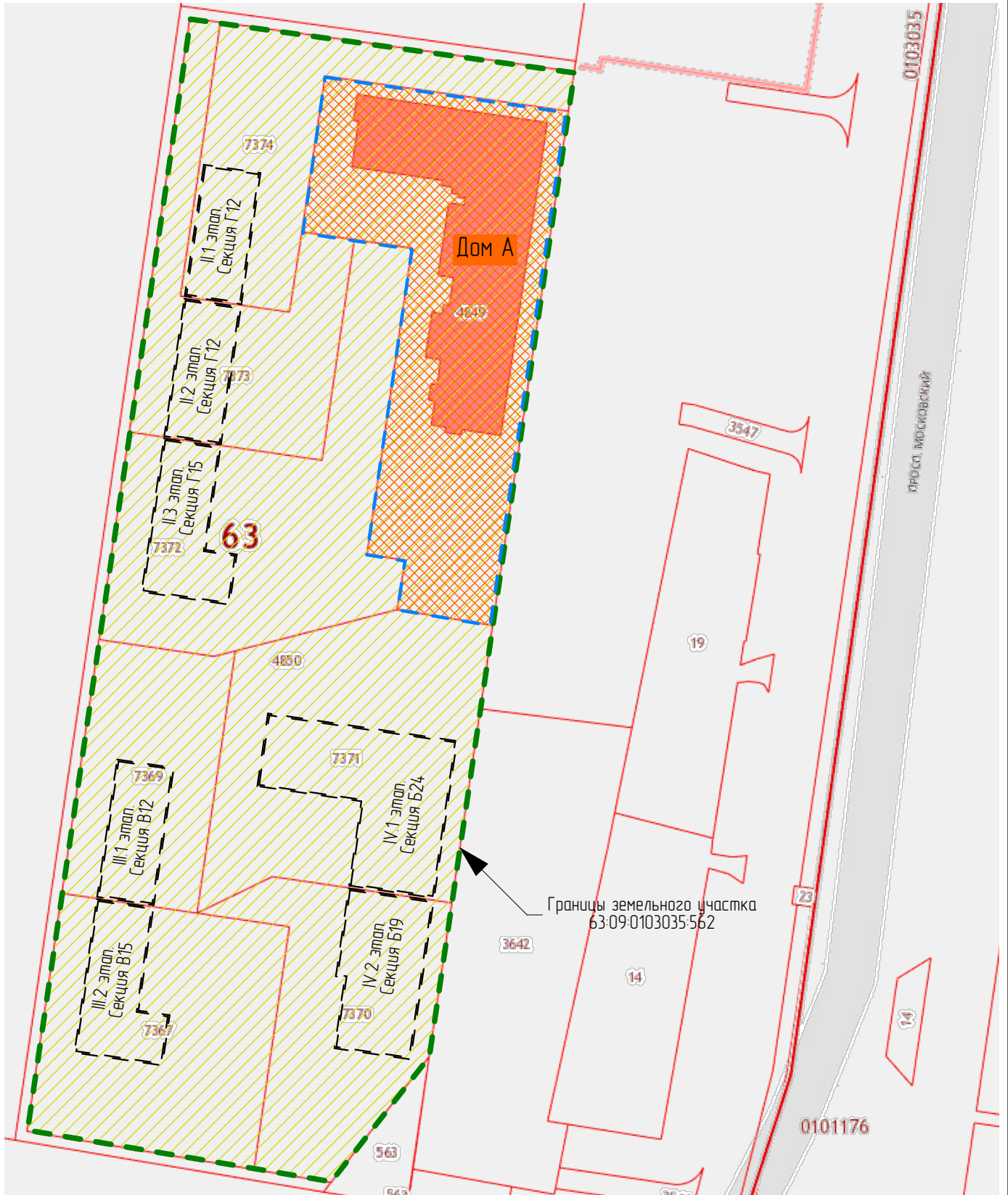
На дом Г(Г12+Г12+Г15) получено положительное заключение государственной экспертизы проектов №63-1-4-0321-15 от 27 октября 2015г.

#### 5. Требования технического регламента.

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонения от предельных параметров при размещении объекта «Комплекс жилых домов в квартале №36, А(19А+24А); Б(19Б+24Б); В(12В+15В); Г(12Г+12Г+15Г)» соответствует требованиям технических регламентов.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	26/09/17–ООПРС			

# Схема межевого плана земельных участков

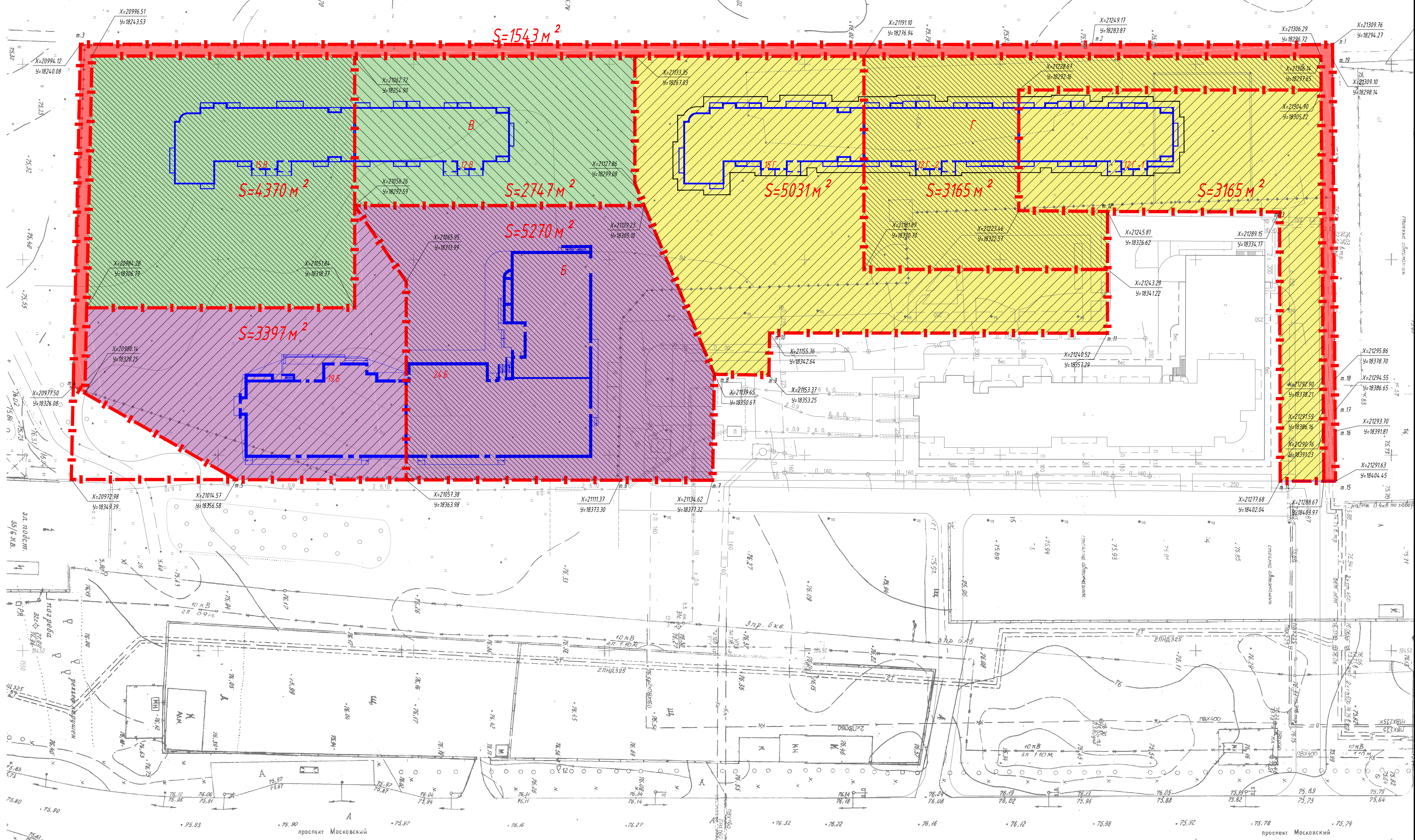


Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				

26/09/17-00ПРС					
Адрес: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, на юг от автомобильной дороги на поселок Приморский, вдоль Московского проспекта до створа ул. Фрунзе					
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Мазур			

Комплекс жилых домов в квартале №36, А(19А+24А); Б(19Б+24Б); В(12В+15В); Г(12Г+12Г+15Г)			Стадия	Лист	Листов
			ЭП	9	
Схема межевого плана земельных участков			ООО "Тольятти-Проект"		

Схема планировочной организации земельного участка



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая норма - румная		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1 этап законченного объекта капитального строительства											
A	Жилой дом А		1	228	228	2942	2942	*	*	*	*
	секция 19 А	20(2)	1	135	135	1062	1062	*	*	*	*
	секция 24 А	24(2)	1	153	153	1288	1288	*	*	*	*
	пристрой 1А	1(2)	1	--	--	592	592	*	*	*	*
1	Трансформаторная подстанция №1 (ТП1)	1	1	--	--	19	19	--	--	55	55
2	Трансформаторная подстанция №2 (ТП2)	1	1	--	--	12	12	--	--	34	34
2 этап объекта капитального строительства											
Г	Жилой дом Г		1	396	396	2103,41	2103,41	22026,345	22026,345		
	секция 12 Г-1	12(1)	1	119	119	655,08	655,08	6220,225	6220,225		
	секция 12 Г-2	12(1)	1	131	131	655,64	655,64	6282,94	6282,94		
	секция 15 Г	15(1)	1	146	146	792,69	792,69	9523,18	9523,18		
3 этап объекта капитального строительства											
В	Жилой дом В										
	секция 12 В										
	секция 15 В										
4 этап объекта капитального строительства											
Б	Жилой дом Б										
	секция 19 Б										
	Секция 24 Б										

						26/09/17-00ПРРС			
						Адрес: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, на юг от автомобильной дороги на поселок Приморский, вдоль Московского проспекта до створа ул. Фрунзе			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Комплекс жилых домов в квартале №36, А(19А+24А), Б(19Б+24Б), В(12Б+15Б), Г(12Г+15Г)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Мазур						ЭП	10	
						Лист	ООО "Тольятти-Проект"		

Инф. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №