



**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ЗАЯВЛЕНИЮ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЙ
ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

						516-19-ПЗУ-Т			
						Многоквартирный малоэтажный жилой дом с встроенными помещениями по адресу: г.о.Тольятти, Автозаводский район, ул.Маршала Жукова, д.27.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разработал		Алексеев Н.А.				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
<i>ГИП</i>		<i>Алексеев Н.А.</i>					Э	1	6
							ООО "Строительно- Торговая Компания"		

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	3
2. О функциональном назначении	3
3. О расчетных параметрах.....	4
4. О расчете потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.....	6
5. О предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду.....	6

						516-19-ПЗУ-Т	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		2

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ И ОБЪЕКТЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Кадастровый номер земельного участка: 63:09:0101182:509

Адрес местоположения: установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: г.о.Тольятти, Автозаводский район, ул.Маршала Жукова, д.27.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано за ПАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320002223) за № 63:09:0101182:509-63/009/2017-2 от 13.04.2017 г.

Площадь земельного участка 13 695 кв.м.

Участок ограничен: с севера – с территорией общего пользования; с запада – улицей Маршала Жукова; с юго-запада – земельным участком с КН 63:09:0101182:552, предназначенным для эксплуатации здания детского санатория; с юга – земельным участком с КН 63:09:0101182:26, предназначенным для эксплуатации объекта здравоохранения; с востока – земельным участком с КН 63:09:0101182:14, предназначенным для эксплуатации детского сада.

Участок в настоящее время имеет вид разрешенного использования – «для объектов общественно-делового значения»; по документу «для дальнейшей эксплуатации здания «Бизнес-Центра» русский центр с офисами и номерами для временного проживания».

На участке расположен объект общественно-делового назначения «здание «Бизнес-Центра» русский центр с офисами и номерами для временного проживания»; КН 63:09:0101182:554, площадью 2472,3 кв.м.; количество наземных этажей 2 (1 подземный).

Адрес местоположения: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.Маршала Жукова, д.27, нежилое здание лит.А.

Право собственности на здание зарегистрировано за ПАО «АВТОВАЗ» (ИНН 6320002223) за № 63:09:0101182:554-63/009/2017-2 от 13.04.2017 г.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о.Тольятти земельный участок расположен в зоне Ж-6 «Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования», для которой допускается условно разрешенный вид разрешенного использования земельных участков «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)»; условно разрешенный вид разрешенного использования объектов капитального строительства «многоквартирные малоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения; многоквартирные малоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения».

2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

На земельном участке КН 63:09:0101182:509 планируется реконструкция существующего здания общественно-делового назначения (КН 63:09:0101182:554) в многоквартирный малоэтажный жилой дом.

Вид разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)» является условно-разрешенным видом для зоны Ж-6 и требует предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства «многоквартирные малоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения; многоквартирные малоэтажные

						516-19-ПЗУ-Т	Лист
Изм	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		3

жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения» являются условно разрешенными для зоны Ж-6 и требуют предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства.

3. РАСЧЕТНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В п.7 ст.39 «Ж-6. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования» ПЗиЗ говорится, что предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для многоквартирных малоэтажных жилых домов - установлены в статье 35 ПЗиЗ.

Статьей 35 «Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельных участков для многоквартирных малоэтажных жилых домов принимается из расчета 1,41 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;
- максимальная площадь земельных участков для многоквартирных малоэтажных жилых домов - принимается из расчета 3,57 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 малоэтажных, блокированных жилых домов - 1 - 3;
- предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) многоквартирных малоэтажных, блокированных жилых домов - 4 - 20;
- 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 малоэтажных жилых домов: при новом строительстве - 50%; при реконструкции - 60%;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов: при новом строительстве - 1,6; при реконструкции - 2.

3.1. ПЛАНИРУЕМЫЙ БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	Площадь участка, в т.ч.	кв.м	13 695	100%
2	Площадь застройки	кв.м	2 738	20%
3	Площадь твердых покрытий	кв.м	5234	38%
4	Площадь озеленения	кв.м	5723	42%

Баланс территории соответствует нормативным требованиям; будет уточнен при рабочем проектировании.

						516-19-ПЗУ-Т	Лист
Изм	Кол. уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		4

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№	Наименование	Ед. изм.	Проект	Норма ПЗиЗ	
1	Площадь земельного участка	кв.м.	13 695		
2	Площадь застройки	кв.м.	2 738		
3	Общая площадь здания	кв.м.	5 111		
4	Площадь жилых помещений	кв.м.	4 356		
5	Минимальная площадь земельных участков	кв.м.	3,18	1,41 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений	Соответствует
6	Максимальная площадь земельных участков	кв.м.	3,18	3,57 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений	Соответствует
7	Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей	этаж	2-3	1 - 3	Соответствует
8	Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий	м	9,3	4 - 20	Соответствует
9	Максимальный процент застройки	%	20	при новом строительстве - 50%; при реконструкции - 60%;	Соответствует
10	Максимальный коэффициент плотности застройки		0,4	при новом строительстве - 1,6; при реконструкции - 2.	Соответствует

Технико-экономические показатели по проекту удовлетворяют требованиям ПЗиЗ.

						516-19-ПЗУ-Т	Лист
Изм	Кол уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		5

4.РАСЧЕТ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМАХ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

4.1 СВЕДЕНИЯ О РАСЧЕТЕ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМЕ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Расчет потребности в детских садах и общеобразовательных школах:

Площадь жилых помещений - 4356 кв.м.
Количество кв.м. на одного человека - 20 кв.м.
Количество жителей – 218 чел.
Количество детей дошкольного возраста – 13 чел.
Количество детей школьного возраста – 24 чел.

Дополнительная нагрузка на систему социального обслуживания населения составит:
- количество мест в детском саду – 13 чел.
- количество мест в общеобразовательной школе – 24 чел.

В пределах пешеходной доступности (до 300 метров) находятся детские сады (№ 137, № 149).

В пределах пешеходной доступности (до 500 метров) находится общеобразовательная школа № 67.

4.2 СВЕДЕНИЯ О РАСЧЕТЕ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМЕ ТРАНСПОРТНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Подъезд к земельному участку обеспечивается с улицы Маршала Жукова.

Расчет количества парковочных мест.

Количество квартир в жилом доме – 66.
Необходимое количество машиномест при расчете 2/3 от количества квартир – 44.
Обеспечено в границах земельного участка 55 машиномест.

4.3 СВЕДЕНИЯ О РАСЧЕТЕ ПОТРЕБНОСТИ В СИСТЕМЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.

Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение осуществляется от центральных городских сетей.

5.ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМОМ УРОВНЕ ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ (ОБЪЕМ И ХАРАКТЕР ВЫБРОСОВ В АТМОСФЕРУ, КОЛИЧЕСТВО ОТХОДОВ ПРОИЗВОДСТВА И СТЕПЕНЬ ИХ ВРЕДНОСТИ)

Реализация проекта не оказывает негативное воздействие на окружающую среду.

						516-19-ПЗУ-Т	Лист
Изм	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		6



Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)»
410004, г. Саратов, ул. Астраханская, д. 43, <http://mop-sro.ru>, <http://sro-proekt.ru>
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-081-14122009

г. Саратов

«20» апреля 2017 г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ СРО-П-081-6321425687-01154-1

Выдано члену саморегулируемой организации
Обществу с ограниченной ответственностью
«Строительно-Торговая Компания»
ОГРН 1176313014778 ИНН 6321425687
445027, Самарская область, г. Тольятти, ул. Юбилейная, д. 61, кв. 100

Основание выдачи Свидетельства:

Решение Совета НП «Межрегиональное объединение проектировщиков (СРО)», протокол №10/17 от «20» апреля 2017 г.

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с «20» апреля 2017 г.

Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Генеральный директор
(должность уполномоченного лица)



(подпись)

Т.В. Малянова
(инициалы, фамилия)

П 003696

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Свидетельству о допуске
к определенному виду или видам
работ, которые оказывают влияние
на безопасность объектов
капитального строительства
от «20» апреля 2017 г.
№ СРО-П-081-6321425687-01154-1

**Виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных
объектов, объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым
член Некоммерческого партнерства «Межрегиональное объединение
проектировщиков (СРО)»**

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-Торговая
Компания»
имеет Свидетельство**

№	Наименование видов работ
1.	1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка: 1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	2. Работы по подготовке архитектурных решений
3.	3. Работы по подготовке конструктивных решений
4.	4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения 4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации 4.3. Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения* 4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем* 4.5. Работы по подготовке проектов внутренних диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами 4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий: 5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений 5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений 5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений 5.4. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения не более 110 кВ включительно и их сооружений 5.5. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения 110 кВ и более и их сооружений 5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем 5.7. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений

6.	6. Работы по подготовке технологических решений: 6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов 6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов 6.3. Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов 6.4. Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов 6.5. Работы по подготовке технологических решений гидротехнических сооружений и их комплексов 6.6. Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов 6.7. Работы по подготовке технологических решений объектов специального назначения и их комплексов 6.8. Работы по подготовке технологических решений объектов нефтегазового назначения и их комплексов 6.9. Работы по подготовке технологических решений объектов сбора, обработки, хранения, переработки и утилизации отходов и их комплексов 6.11. Работы по подготовке технологических решений объектов военной инфраструктуры и их комплексов 6.12. Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
7.	7. Работы по разработке специальных разделов проектной документации: 7.1. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне 7.2. Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера 7.3. Разработка декларации по промышленной безопасности опасных производственных объектов 7.4. Разработка декларации безопасности гидротехнических сооружений
8.	8. Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации*
9.	9. Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды
10.	10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11.	11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
12.	12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений
13.	13. Работы по организации подготовки проектной документации, привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-Торговая Компания» вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору не превышает (составляет) 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.

Генеральный директор
(должность уполномоченного лица)



(подпись)

Т.В. Малянова

(инициалы, фамилия)