

ООО «ВОЛГАХИМ»

ИНН 6321421555, ОГРН 1166313160738

445044 Самарская область, г. Тольятти, ул. Офицерская д.15, офис 64
СРО-П-014-05082009, регистрационный №383 от 25.01.2017г.

Пояснительная записка

на предоставление условно-разрешенного вида использования «Религиозное использование (3.7)» земельного участка по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, юго-западнее пересечения улиц Дзержинского и Ворошилова, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы

ДИРЕКТОР ООО «ВОЛГАХИМ»



Баканов Ю.А.

ГАП

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pilyasov'.

Пильясов В.Ю.

г. Тольятти
2024 год

Общие данные

Земельный участок кадастровый номер 63:09:0101162:540 расположен по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, юго-западнее пересечения улиц Дзержинского и Ворошилова, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы.

Градостроительный план земельного участка № RU 63302000-0000000000003685 выданный Администрацией г.о. Тольятти 16.03.2020г.. Кадастровый номер земельного участка 63:09:0101162:540. Площадь земельного участка, отведенного под проектирование - 11077 кв.м.

Дополнительные участки за пределами отвода по ГПЗУ – отсутствуют.

Границами земельного участка с трех сторон – земельные участки собственность на которую не разграничена, с северной стороны – улично-дорожная сеть (код 12.0.1), ул. Дзержинского.

Объект расположен в зоне Ж-4 "Зона многоэтажной жилой застройки".

Введение

По существу вопроса настоящая пояснительная записка содержит суть обращения **Местной религиозной организации «Православный приход храма во имя преподобного Сергия Радонежского г. Тольятти Самарской области Тольяттинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский патриархат), ИНН 6321408240** о предоставлении разрешения на **условно разрешённый вид использования земельного участка с к.н. 63:09:0101162:540**

«Религиозное использование (3.7)»

На земельном участке по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, юго-западнее пересечения улиц Дзержинского и Ворошилова, Церковь Покрова Пресвятой Богородицы, на участке с к.н. 63:09:0101162:540 планирует строительство Храмового комплекса состоящего из объектов:

1. Храм Покрова Пресвятой Богородицы
2. Церковно-причтовый дом
3. Церковная лавка

Указанный земельный участок с к.н. 63:09:0101162:540 имеет общую площадь 11077м², правообладатель - Местная религиозная организация «Православный приход храма во имя преподобного Сергия Радонежского г. Тольятти Самарской области Тольяттинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский патриархат), ИНН 6321408240 на основании Договора безвозмездного пользования земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, № 112, выдан 07.10.2020. Срок действия с 21.10.2020 120 месяцев, что подтверждается выпиской из ЕГРН (Приложение 1).

Дополнительные участки за пределами отвода, государственная собственность на которые не разграничена – отсутствует.

1. О функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемых к строительству объектов капитального строительства – культовые здания.

Согласно карте градостроительного зонирования (Приложение № 1 к *Решению Думы г.о. Тольятти О правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 г. № 1059*), земельный участок отнесен к территориальной зоне Ж-4 – «Зона многоэтажной жилой застройки».

В соответствии с Решением Думы г.о. Тольятти О правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 г. № 1059, в условно разрешенных видах использования земельных участков и объектов капитального строительства содержится:

Религиозное использование (3.7)

2. Описание расчетных параметров, сравнение расчетных параметров проектируемого объекта с предельными параметрами разрешенного строительства (см. *Решение Думы г.о. Тольятти О правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 г. № 1059, статья 37, п.4*).

2.1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающих признакам Религиозного использования и отнесенных к общественным зданиям, содержатся в пункте 4 статьи 37 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Согласно, упомянутым нормам, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и включают в себя следующие показатели:

Минимальная площадь земельных участков для:

- общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

Максимальная площадь земельных участков для:

- общественных зданий - не подлежит ограничению настоящими Правилами;

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.

Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:
общественных зданий - 1 - 35;

Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений
(м):

-общественных зданий - 4 - 144;

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%;

2.3. В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства согласно градостроительного регламента.

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламента в согласно ПЗиЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная площадь земельных участков для общественных зданий	**	**	Соответствует
Максимальная площадь земельных участков для общественных зданий	**	**	Соответствует
Минимальные отступы от границ земельных участков	**	**	Соответствует

Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для общественных зданий - 1 - 35	1-35	1-3	Соответствует
Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) общественных зданий	4 - 144	36м	Соответствует

2.3.1. Вывод: По результатам оценки установлено, что рассматриваемый объект с заявленными технико-экономическими показателями в эскизном проекте полностью соответствует градостроительным регламентам.

Обоснование обеспеченности зданиями и сооружениями на участке

Размещение храма на участке, его объемно-планировочное решение, обеспечение безопасной эвакуации людей при пожаре, оборудование системами пожарной безопасности соответствуют требованиям пожарной безопасности, предъявляемым к объектам религиозного назначения.

Территория храмового комплекса подразделяется на функциональные зоны:

- входную;
- храмовую;
- вспомогательного назначения;
- хозяйственную.

Во входной зоне предусматривается въезд для автотранспорта и вход для прихожан. В этой зоне расположена церковная лавка по распространению церковной литературы, свечей, оформлению треб, продаже церковных принадлежностей, места для отдыха прихожан, общественные уборные.

Вокруг храма обеспечен круговой обход для прохождения Крестного хода во время церковных праздников.

Храмовый комплекс состоит из трех частей:

1. Храм Покрова Пресвятой Богородицы
2. Церковно-причтовый дом
3. Церковная лавка

Обоснование инженерного обеспечения

Инженерное обеспечение объекта реализуется за счёт внешних инженерных коммуникаций, по действующим договорам, проходящих в непосредственной близости от проектируемого участка на основании выданных технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

В границах территории предусматривается строительство внутриквартальных проездов и инженерных сетей. Организация парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения.

3. О соблюдении требований технических регламентов.

На указанном земельном участке предусмотрено размещение объекта Религиозного использования без отступления от предельных параметров.

Эскизный проект включает в свой состав основные проектные решения. Проектными решениями намечен: комплекс инженерно-технических мероприятий по повышению тепловой защиты ограждающих конструкций здания; комплекс мероприятий по созданию

доступной среды для маломобильных групп населения (МГН) и инвалидов; возможность беспрепятственной эвакуации людей из помещений и с территории здания; обеспечение свободного подъезда и путей ввода спасательных сил и средств; проектные решения обеспечивающие пожарную безопасность здания, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта.

Решения, содержащиеся в эскизном проекте подтверждают соблюдение требований технических регламентов, обеспечение пожарной, санитарно-эпидемиологической и экологической безопасности, а также необходимое благоустройство и озеленение территории.

4. О территориях, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду (если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать такое негативное воздействие на окружающую среду).

Особо охраняемые памятники природы и культуры, виды растений и животных, занесенных в Красную книгу, на участке строительства отсутствуют.

Воздействием на окружающую среду будет являться: бытовой мусор, работа двигателей автотранспорта, отвод бытовых стоков.

Мусороудаление с территории будет осуществляться в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 по принятой схеме населённого пункта: сбор твёрдых бытовых отходов предусмотрен в стандартные контейнеры, с последующим вывозом их на санкционированный полигон бытовых отходов; мусор от уборки территории (уличный смет с асфальтированной территории и газонов) будет собираться в стандартные контейнеры для мусора и вывозится на санкционированный полигон бытовых отходов.

В силу малого количества автотранспорта на придомовой парковке и с учетом одновременности въезда-выезда, акустическая нагрузка не будет превышать фоновые значения.

Хозяйственно-бытовые и ливневые стоки отводятся в существующие канализационные сети.

Вывод: По результатам оценки общего воздействия объектов на окружающую среду установлено, что рассматриваемый объект соответствует требованиям природоохранного законодательства, являются экологически безопасными и не будут оказывать негативного воздействия на окружающую среду при условии реализации проектных решений в полном объёме.

5. Мероприятия по обеспечению доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями.

В соответствии с требованиями ст. 6 Закона Самарской области «Об обеспечении беспрепятственного доступа маломобильных граждан к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, информации и связи в Самарской области» № 7-ГД от 10 февраля 2009 года представлено откорректированное задание на проектирование раздела «Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения», согласованное начальником территориального отдела Центрального округа Министерства социально-демографической и семейной политики Самарской области.

Места для автотранспорта инвалидов размещено не далее 50 м от входа в здание. Ширина зоны для парковки автомобиля инвалида не менее 3,6 м.

На территории предусмотрены места отдыха, доступные МГН, оборудованные в соответствии с требованиями п.5.3.1. СП 59.13330.2016.

Для создания визуальной информации использованы общеупотребительные символы и пиктограммы. Средства информации (в том числе знаки и символы) идентичны в пределах здания и соответствуют знакам, установленным действующими нормативными документами по стандартизации. Система средств информации зон и помещений, доступных для посещения МГН, а также входной узел и пути движения обеспечивают непрерывность информации, своевременное ориентирование и однозначное опознание объекта и мест посещения. Она предусматривает возможность получения информации о размещении и назначении функциональных элементов, расположении путей эвакуации, предупреждает об опасности в экстремальных ситуациях и т.п.

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.



Пилясов В.Ю.