



**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ВОЕНПРОЕКТ»**

Свидетельство № П1-23-1-0318 от 13.02.2013г.

Заказчик: ЖСК «Прилесье»

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта незавершенного капитального строительства жилого
дома по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район,
квартал 71, ул.Банькина
«Завершение строительства/реконструкция жилого дома, поз.66»**



ТОЛЬЯТТИ

2020 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта незавершенного капитального строительства жилого дома по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, квартал 71, ул. Баныкина «Завершение строительства/реконструкции жилого дома, поз 66» с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301115:3910.

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ЖСК «Прилесье» в администрацию городского округа Тольятти с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства:

*- минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета **0,64** кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений, в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, квартал 71, ул. Баныкина, имеющего кадастровый номер 63:09:0301115:3910.*

На земельном участке 63:09:0301115:3910, находящемся в общей долевой собственности дольщиков, ЖСК «Прилесье» планирует осуществить завершение строительства/реконструкцию существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:09:0301115:3922, многоквартирного одно подъездного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения.

Площадь земельного участка составляет 4038,0 кв.м.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства запрашивается во исполнении Закона Самарской области от 08.07.2019 №84-ГД «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области» и решения общего собрания Жилищно-строительного кооператива «Прилесье» протокол от 28.02.2020г. о завершении строительства/реконструкции существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:09:0301115:3922, многоквартирного одно подъездного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения. В связи с этим, в соответствии с п.16 ст.17 ПЗиЗ, были уточнены установленные градостроительными регламентами предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301115:3910 сообщаем следующее:

1. О функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемого к строительству/реконструкции объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.

Согласно Карте градостроительного зонирования (Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти), земельный участок отнесен к территориальной зоне "Ж-4" – Зона многоэтажной жилой застройки, градостроительный регламент которой содержится в статье 37 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) относится к основному виду разрешенного использования земельного участка указанной территориальной зоны.

Многоквартирный жилой дом относится к основному виду разрешенного использования объектов капитального строительства указанной территориальной зоны.

Вывод: размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «многоквартирный жилой дом» является основным видом разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, в связи с чем, для его размещения не требуется дополнительных согласований и разрешений.

2. Об общей площади застройки, местах расположения объектов с описанием их расчетных параметров (общей площади объектов, этажности и т.д.). Сравнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-4.

2.1. ЖСК «Прилесье» планирует завершение строительства/реконструкцию на данном участке многоквартирного жилого дома со следующими характеристиками, не выходящими за рамки утвержденного проекта планировки территории:

Наименование показателей (единица измерения)	Значение показателя
Площадь земельного участка, кв.м	4038,0
Площадь застройки, кв.м	650,0
Процент застройки	16%
Общая площадь здания, кв.м	4002,65
Коэффициент плотности застройки	0,99
Общая площадь жилых помещений, кв.м	3100,75
Площадь земельного участка (кв.м.) в расчете на 1 кв.м. общей площади жилых помещений	1,30
Количество этажей	10
Этажность	9

2.2. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного 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.

Согласно упомянутой нормы предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного 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 - принимается из расчета 1,04 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 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 реконструкции – 0,6.

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при реконструкции - 1,8;

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 градостроительного регламента.

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	2,04	Соответствует
Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений	1,04	1,30	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при реконструкции	60%	16%	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при реконструкции	1,8	0,99	Соответствует
Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	9	10	Соответствует

Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	35	10	Соответствует
Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	26	30,4	Соответствует
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	123	30,4	Соответствует
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		24 машино-места размещены в границах земельного участка жилого дома	Соответствует

Вывод: размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением одного параметра: "Максимальная площадь земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений".

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:

- **конфигурация и размеры земельного участка;**
- **экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.**

3.1. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах 71 квартала Центрального района.

Рассматриваемый земельный участок 63:09:0301115:3910 ограничен с севера и востока сформированной территорией под организацию спортивной инфраструктуры.

Проектом предусмотрена застройка данного земельного участка объектом жилой застройки со следующими показателями:

Наименование показателей (единица измерения)	Значение показателя
Площадь земельного участка, (кв.м.)	4038
Общая площадь этажей здания, (кв.м.)	4002,65
Площадь жилых помещений, не более (кв.м)	3100,75
Коэффициент плотности застройки	0,99

Вывод: данный земельный участок имеет конфигурацию и размер, неблагоприятные для застройки при соблюдении показателей максимальной площади земельного участка, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗ г.о.Тольятти.

3.2. Рассматриваемый земельный участок застраивается на территории 71 квартала.

Планируемый к завершению строительства/реконструкции, на данном земельном участке, жилой дом относится к жилью среднего класса по категории отнесения к классу качества, экономически целесообразным является строительство на данном земельном участке здания с характеристиками, указанными в п.2.2 настоящей Пояснительной записки. При соблюдении максимальной площади земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений в соответствии с ПЗиЗ г.о. Тольятти, в рамках сформированного земельного участка 63:09:0301115:3910, потребуется увеличение общей площади жилых помещений - до 3883м², также при увеличении площади здания будет необходимо увеличить количество этажей, но это не возможно, т.к. здание построено по ранее разработанному проекту и является объектом незавершенного строительства.

Следует отметить, что социально-значимым критерием является именно минимальные размеры земельного участка, контроль за соблюдением которого позволяет избежать излишне уплотненной городской застройки. Ограничение максимального размера земельного участка не имеет такой же высокой значимости, так как строительство жилого многоквартирного дома на превышающем размеры земельном участке не влечет нарушения прав будущих собственников, напротив обеспечивает комфортные условия их проживания (обширная придомовая территория, развитые зоны благоустройства и озеленения). Застройщик, осуществляя реализацию квартир по данному жилому дому, основным аспектом, привлекающим потребителей, намерен обозначать именно создание комфортной городской среды и формирование среды для развития социально-значимых программ.

Вывод: На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателя «Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗ г.о. Тольятти.

4. О расчете потребности в системах социального обслуживания и ресурсах инженерно-технического обеспечения, общая информация о планируемом объеме ресурсов, необходимых для функционирования объекта.

Земельный участок КН 63:09:0301115:3910 с размещенным на нём незавершенным строительством многоквартирным жилым домом расположен на территории квартала 71 Центрального района, имеющего развитую инфраструктуру.

С севера к проектируемому участку прилегает спортивная зона МБОУ «Гимназия № 9». В шаговой доступности расположены детские сады. К восточной части участка примыкает территория спортивного комплекса. На территории квартала имеется полностью сложившаяся дорожно-транспортная инфраструктура.

На проектируемом земельном участке размещен объект «Реконструкция жилого дома поз. 66» со следующими характеристиками:

Наименование показателей (единица измерения)	Значение показателя
Площадь земельного участка (кв.м.)	4038,0
Площадь застройки (кв.м.)	650,0
Площадь твёрдых покрытий (кв.м)	1718,0
Количество машино-мест на парковочных площадках	24

Таким образом, разрабатываемый проект, предусматривающий завершение строительства/реконструкцию жилого дома поз. 66 показывает:

- отсутствие отрицательного влияния запрашиваемых отклонений на формирование композиционно-средовых характеристик местной среды;
- достаточность территории для обеспечения парковочных мест, мест для отдыха, организации инженерной и транспортной инфраструктуры;
- соблюдение норм по обеспеченности объектами социального обслуживания (наличие садов, школ, поликлиники, предприятий повседневного обслуживания);
- наличие и достаточность ресурсов инженерно-технического обеспечения.

Вывод: для указанного объекта капитального строительства «Жилой дом поз.66» требования по обеспеченности в системах социального обслуживания и ресурсах инженерно-технического обеспечения выполняются.

5. О соблюдении требований 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 размещен объект «Реконструкция жилого дома поз.66» со следующими характеристиками, соответствующими утвержденному проекту планировки территории:

Наименование показателей	Значение показателя
Площадь земельного участка (кв.м.)	4038
Общая площадь этажей здания (кв.м.)	4002,65
Площадь жилых помещений (кв.м)	3100,75
Коэффициент плотности застройки	0,99

ООО «Военпроект» разработан эскизный проект, содержащий основные проектные решения. 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 здания, обеспечение свободного подъезда и путей ввода спасательных сил и средств. Проектные решения обеспечивают пожарную безопасность здания, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта.

Таким образом, решения, содержащиеся в проекте, 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 предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются.

6. 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).

Жилой дом поз. 66, подлежащий завершению строительством/реконструкции расположен в Центральном районе, в квартале 71, г. Тольятти.

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, образующийся от жильцов дома, работа двигателей автотранспорта, отвод бытовых стоков.

Мусороудаление с территории жилого дома осуществляется в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 по принятой схеме населенного пункта: сбор твёрдых бытовых отходов предусмотрен в стандартный контейнер, с последующим вывозом их на санкционированный полигон бытовых отходов. Мусор от уборки территории (уличный смет с асфальтированной территории и газонов) собирается 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 превысит фоновых значений.

Хозяйственно-бытовые и ливневые стоки отводятся в проектируемую внутриквартальную канализационную сеть.

Вывод: По результатам оценки общего воздействия объекта на окружающую среду установлено, что рассматриваемый объект соответствует требованиям природоохранного законодательства, является экологически безопасным при условии реализации проектных решений в полном объёме, негативного воздействия на окружающую среду не оказывает.

ООО «ВОЕНПРОЕКТ»



..... Павлинов А. П.