**ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект **«ЖИЛОЙ ДОМ №15 НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ИТАЛЬЯНСКОГО БУЛЬВАРА И УЛ. ПОЛЯКОВА В АВТОЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ Г.ТОЛЬЯТТИ»** | |
| ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  отклонения от предельных параметров, разрешенного строительством, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 01/02/21-ПО | |
| Том 1 | |
|  |  |
|  |  |

Тольятти 2021

**ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект **«ЖИЛОЙ ДОМ №15 НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ ИТАЛЬЯНСКОГО БУЛЬВАРА И УЛ. ПОЛЯКОВА В АВТОЗАВОДСКОМ РАЙОНЕ Г.ТОЛЬЯТТИ»** | |
| ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ  отклонения от предельных параметров, разрешенного строительством, реконструкции объектов капитального строительства | |
| 01/02/21-ПО | |
| Том 1 | |
| Директор Лукашевич Е.В. |  |
| Главный инженер проекта Неверов Е.А. |  |

Тольятти 2021

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**На отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5237**

*Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион» в администрацию городского округа Тольятти с заявлением о представлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:*

*- обеспечение машино-местами от количества квартир в доме 1/3 количества квартир в доме,*

*В отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5237, площадью 18 044кв.м, расположенного по адресу: пересечении Итальянского бульвара и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти.*

ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Жилой дом №15 на пересечении Итальянского бульвара и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти».

Указанный земельный участок находится в аренде у ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион» на основании договора аренды земельного участка № ЗУ-5237/2021 от 19 февраля 2021г. (номер регистрации 63:09:0102151:5237-63/456/2021-6 от 24.03.2021)

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства запрашивается во исполнении Проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «Калина» в Автозаводском районе города Тольятти, утвержденных Постановлением Администрации г. о. Тольятти №126-п/1 от 19.01.2018г.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5237, сообщаем следующее:

1. **О функциональном назначении предполагаемого к строительству объекта капитального строительства**

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом.

Проектом планировки и межевания территории, предусмотрено размещение на данном земельном участке объектов жилой застройки.

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 высотная застройка относится к основному виду разрешенного использования земельных участков указанной территориальной зоны.

Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения относятся к основному виду разрешенного использования объектов капитального строительства указанной территориальной зоны.

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

1. **Об общей площади застройки, местах расположения объектов с описанием их расчетных параметров (общей площади объектов, этажности и т.д.). С равнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-4.**
   1. ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион» планирует строительство на данном участке многоквартирного жилого дома, со следующими характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование показателя (единица измерения)** | **Показатель** |
| Площадь земельного участка (кв. м) | 18 044 |
|  |  |
| Площадь застройки здания (кв. м) | 3 264 |
| Процент застройки | 18% |
|  |  |
| Общая площадь здания (летние помещения с коэф. 0,3) | 23 721, 47 м2 |
| Коэффициент плотности застройки | 1,39 |
|  |  |
| этажность | 10 |
| Количество этажей | 11 |
|  |  |
| Обеспечение машино-местами от количества квартир в доме | **1/3** |

* 1. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающие признакам многоквартирных домов содержаться 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, включает 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 настоящими Правилами;*

*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 составляет 26 – 123м;*

*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 800метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.*

В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства согласно градостроительному регламенту.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование предельного разрешенного параметра | Показатели регламентов согласно ПЗиз | Показатели застройки объекта | Вывод о соответствии или несоответствии |
| Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1кв. м общей площади жилых помещений | 0,64 | 0,97 | Соответствует |
| Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1кв. м общей площади жилых помещений | 1,04 | 0,97 | Отклонение, данный параметр отменен согласно решению думы г. о. Тольятти № 907 от 28.04.2021 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве | 40% | 18% | Соответствует |
| Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка | 1,4 | 1,39 | Соответствует |
| Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 9 | 11 | Соответствует |
| Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 35 | 11 | Соответствует |
| Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 26 | 27,9 | Соответствует |
| Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 123 | 27,9 | 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 800метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. |  | 1/3  квартир 408, машино-мест 142 | Отклонение, требует получение разрешения на отклонение |

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

***- обеспечение машино - местами от 2/3 количества квартир в доме.***

1. **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 решениями 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 входит в состав квартала К-I микрорайона «КАЛИНА», на который утвержден Проект планировки и межевания территории.

C учетом комплексного освоения территории квартала, затраты на аренду земельных участков, затраты на инженерную подготовку территории, на строительство и вынос магистральных инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры весьма значительны. При освоении каждого земельного участка в рамках квартала, затраты ложатся в долях на конкретный объект.

Кроме этого, учитывается как инженерно-техническая, так и экономическая (ценовой сегмент) составляющая объекта. Разные участки требуют разных вложений в инженерную инфраструктуру (общая длина сетей до точки присоединения к магистральным сетям, необходимость строительства трансформаторных подстанций). В зависимости от этого варьируется количество квадратных метров жилья, которое предполагается получить с каждого из участков.

Таким образом, чтобы компенсировать затраты на инженерную инфраструктуру, разработку проектной документации, оставаясь в цене квадратного метра по жилью, а также учитывая сложную экономическую обстановку в области строительства жилья, необходимо на данном земельном участке построить здание с характеристиками, указанными в п. п. 2 настоящей пояснительной записки.

При приведении показателей к нормативным в рамках сформированного земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5237, и уменьшении площади здания и соответственно площади жилых помещений, их освоение становиться экономически нецелесообразным.

***Вывод: на данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от обеспечения машино-местами 2/3 от количества квартир в доме, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗ г.о. Тольятти.***

1. **О соблюдении требований технических регламентов.**

*В соответствии с частью 1 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 согласно проекта планировки и межевания территории предусмотрено размещение объекта «Жилой дом №15 на пересечении Итальянского бульвара и ул. Полякова в Автозаводском районе г. Тольятти» со следующими характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование показателя (единица измерения)** | **значение показателя** |
| Площадь земельного участка(кв.м.) | 18 044 |
| Общая площадь здания (с летними помещениями с уч. коэф. 0.3) | 23 721, 47 м2 |
| Площадь жилых помещений (с летними помещениями с уч. коэф. 0.3) | 18 248, 31 м2 |
| Коэффициент плотности застройки | 1,39 |
| Обеспечение машино-местами от количества квартир в доме (количество квартир 408 шт, количество машино-мест 142шт | **1/3** |

ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион» разработал 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 эскизном проекте и проектной документации 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 соблюдается.***

1. **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).**

Место, отведенное для строительства жилого дома, расположено в Автозаводском районе, на пересечении Итальянского бульвара и ул. Полякова.

Особо охраняемые памятники природы и культуры, виды растений и животных, занесенные 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 42-128-46-90-88 по принятой схеме населенного пункта: сбор твердых 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 вывозиться на санкционированный полигон бытовых отходов.

В силу малого количества автотранспорта на придомовой парковке с учетом одновременности въезда-выезда акустическая нагрузка не превысит фоновых значений.

Хозяйственно-бытовые и ливневые стоки отводятся во 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 объеме, негативного воздействия на окружающую среду не оказывает.***

**ВЫВОДЫ:**

**На земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:5237 для строительства многоквартирного дома с элементами благоустройства требуется получение отклонения от предельных параметров, установленных ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ, утвержденных решением №1059 от 24.12.2008г. ДУМЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ, в части: обеспечения машино-местами.**

Главный инженер проекта Е. А. Неверов