

ООО Проектная фирма «СКБ-СтройПроект»

Объект: **«Многоквартирный многоэтажный жилой дом
с отдельностоящей автостоянкой»**
Самарская область, г Тольятти, р-н Автозаводский, ул Маршала Жукова
Расположен на земельном участке кадастровый номер: 63:09:0101182:1386

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
отклонения от предельных параметров разрешенного строительством, объекта капитального
строительства

135.10/21 - ПО

Том 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022г.

ООО Проектная фирма «СКБ-СтройПроект»

Объект: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом
с отдельной стоящей автостоянкой»
Самарская область, г Тольятти, р-н Автозаводский, ул. Маршала Жукова
Расположен на земельном участке кадастровый номер: 63:09:0101182:1386

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
отклонения от предельных параметров разрешенного строительством, объекта капитального
строительства

135.10/21 - ПО

Том 1

Директор



Худой А.В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Содержание

№ п/п	Наименование	Номер страницы
1	Общие данные	3
2	Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства	4
3	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
4	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	6
5	Заверение проектной организации	14
6	Приложение – выписка из реестра членов СРО	15




Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

135.10/21-ПО

Изм.	Кол.уч	Лист	Модок	Подп.	Дата
Разраб.		Леонтьева Т.В.			2022
Проверил		Худой А.В.			2022
Н.контр.		Худой А.В.			2022

Содержание

Стадия Лист Листов

П 1 1

ООО ПФ «СКБ-СтройПроект»

1. Общие данные

Данное проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительством, объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с отдельностоящей автостоянкой», Самарская область, г Тольятти, р-н Автозаводский, ул. Маршала Жукова, выполнено в соответствии со следующими документами:

1. техническим заданием на проектирование.
2. проектной документацией шифр 135.10/21-ЭП, разработанной ООО ПФ «СКБ СтройПроект»
3. градостроительным планом земельного участка № RU63302000-0000000000003740.
4. Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденных решением Думы г.о.Тольятти №1059 от 24.12.2008г. в редакции №439 от 19.02.2020г.

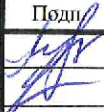
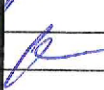
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

135.10/21-ПО

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.		Леонтьева Т.В.			2022
Проверил		Худой А.В.			2022
Н.контр.		Худой А.В..			2022

Проектное обоснование

Стадия	Лист	Листов
П	1	16
ООО ПФ «СКБ-СтройПроект»		

2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Объект состоит из здания жилого дома, которое имеет трапецевидную форму размером в осях 22,5х28,7 м. предназначенного для постоянного проживания граждан и сооружения отдельностоящей автостоянки.

Автостоянка запроектирована на 36 машино-мест, заглублена на 1,35м.п. ниже планировочной отметка земли (планировочная отметка земли 98,2 , отметка пола автостоянки 96,85) , высота парковки 2,5м, по определению, данное сооружение является подземным.

Уровень ответственности зданий — нормальный;

Степень огнестойкости зданий — II;

Класс конструктивной пожарной опасности — С0

Класс функционального назначения — Ф1.3

В многоквартирном жилом доме располагаются с 1-го по 9-й этажи жилые 2х, 3х и 4х комнатные квартиры.

Объект имеет следующие технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование ТЭП	Показатель
1	Этажность здания	9
	Этажность сооружения автостоянки	1
2	Количество этажей здания/ в т.ч. подземных	10/1
	Количество этажей сооружения автостоянки	1
3	Площадь застройки здания	656,71 м2
	Площадь застройки сооружения автостоянки	933,25 м2
4	Объем строительный общий	18720 м3
	в т. ч. ниже отм. 0.000	1500 м3
5	Площадь жилого здания	5577,3 м2
6	Общая площадь квартир (с летними помещениями с уч. коэф. 0.5)	4016,5м2
8	Количество квартир:	
	2 комнатных	9
	3 комнатных	1
	4 комнатных	16
	Всего	26
9	Высота здания	28 м

135.10/21-ПО

Лист

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

10	Количество машино-мест	36
11	Площадь участка	0,3га

3. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок предназначен для:

Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Земельный участок в соответствии с Генеральным планом г.о. Тольятти расположен в зоне многоэтажной жилой застройки.

Разрешенные виды использования земельного участка - согласно ГПЗУ: в соответствии с территориальной зоной Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки

В составе основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Статьи 37 ПЗЗ, указаны:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)

- многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений
- многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения

Обслуживание автотранспорта (4.9)

- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта (в том числе встроенные в жилые дома)

Общая площадь земельного участка 63:09:01001182:1386 выделенного под строительство в соответствии с градостроительным планом составляет 0,36га.

Уклон земельного участка с северо-востока на юго-запад, перепад отметок составляет от 99,33 до 97,36. С востока и юга участок граничит с ранее запроектированной дорогой вдоль лесопарковой зоны и пансионата «Прилесье», с запада – с территорией существующего здания подземной парковки, с севера – территорией жилых домов.

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на участке отсутствуют.

Участок свободен от застройки.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков для:

1.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;

2. Максимальная площадь земельных участков для:

2.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - не подлежат ограничению настоящими Правилами;

3. 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.

4. Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:

4.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - 9 - 35;

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

5.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов - 26 - 123;

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для:

6.1. многоквартирных многоэтажных жилых домов:

- при новом строительстве - 40%;

- при реконструкции - 60%;

7. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов:

7.1. при новом строительстве - 1,4;

7.2. при реконструкции - 1,8.

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

135.10/21-ПО

Лист

Наименование параметра	По ПЗЗ	По расчету проекта	Примечание
1. Минимальная площадь земельных участков для: многоквартирных многоэтажных жилых домов	Из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений	$0,64 \times 4016,5 = 2570,56 \text{ м}^2$	$2570,56 \text{ м}^2 < 3624 \text{ м}^2$ Площадь ЗУ Больше минимального значения не требует отклонения от предельных параметров
2. Максимальная площадь земельных участков для: многоквартирных многоэтажных жилых домов	не подлежат ограничению настоящими Правилами от 28.04.2021 N 907 По ГПЗУ 1,04кв.м. на 1 кв. м общей площади жилых помещений	$1,04 \times 4016,5 = \text{м}^2$	$4177,16 \text{ м}^2 > 3624 \text{ м}^2$ В пределах нормы
3. 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		В пределах нормы
4. Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:	многоквартирных многоэтажных жилых домов - 9 - 35	10	В пределах нормы
5. Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м):	многоквартирных многоэтажных жилых домов - 26 - 123;	28м	В пределах нормы
6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного	- при новом строительстве - 40%; Коэффициент застройки - отношение площади (кв. м), занятой под зданиями и сооружениями к	$3624 \text{ кв.м.} \cdot 40\% = 1449,6 \text{ кв.м.}$ $3624 \cdot 44\% \text{ (с откл. 10\%)} = 1594,56 \text{ кв.м.}$	Дом+ парковка : $656,71 + 933,25 = 1589,96 \text{ м}^2$ $1589,96 \text{ м}^2 < 1594,56 \text{ м}^2$ $1589,96 \text{ м}^2 > 1449,6 \text{ м}^2$. требует отклонений от предельных параметров в пределах 10%

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

135.10/21-ПО

Лист

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для:
многоквартирных многоэтажных жилых домов:

площади (кв. м) земельного участка (территории).
Площадь застройки сооружения определяется как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (стен) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие части (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). В площадь застройки включается площадь под сооружением, расположенным на столбах, арки, проезды под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 метра, а также подземные выступающие конструктивные элементы сооружения.
Приказ Минэкономразвития РФ от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

135.10/21-ПО

Лист

	методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»		
7. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов:	при новом строительстве - 1,4; Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка (%). Согласно СП 42.13330.2016 Приложение Б, Таблица Б.1 - Показатели плотности застройки участков территориальных зон, Примечания : п.2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. <u>Учитываются только надземные этажи</u> , включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. <u>Подземное сооружение не</u>	Новое строительство $1,4 + 10\% = 1,54$ – кф плотн.застр. с отклонением 10% $1,54 * 3624 = 5580,96 \text{ м}^2$ $5577,3 / 3624 = 1,539$	$1,539 < 1,54$ $1,539 > 1,4$ Требует отклонения от предельных параметров $1,4 + 10\% = 1,54$

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

135.10/21-ПО

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

	<u>учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.</u>		
11. 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.	По ПЗЗ : 26/3х2=18 маш/места Мест в парковке=36шт	На территории земельного участка, отведенного под строительство жилого дома размещено 36 парковочных мест Утвержденного ППТ нет. 18<36 Не требует отклонения от предельных параметров Но не хватает мест для машин по желанию инвестора

Вышеуказанные отклонения от предельных размеров земельного участка и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства обоснованы:

Максимальный процент застройки и максимальный коэффициент застройки:

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах жилой застройки, на которую не разрабатывался проект планировки территории.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

135.10/21-ПО

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п.7.6 плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б.

В п.1 примечаний к приложению Б указано: «Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства».

Согласно Генерального плана г.о. Тольятти, ЗУ является частью территории, расположенной в функциональной зоне Ж-4. На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 63:09:0101182:1386 будет осуществлено строительство жилого дома с отдельно стоящей автостоянкой. Поэтому данный участок рассматривается в совокупности с остальными участками застроенной территории квартала.

В составе указанной функциональной зоны расположены следующие земельные участки:

- с КН 63:09:0101182:512, площадью 5088 кв.м., на котором находится объект недвижимости КН 63:09:0101182:583 S=2991,6 кв.м.. Sзастр.=1347 кв.м.;
- с КН б/н , площадью ориентировочно 10600 кв.м., на котором находится объект недвижимости КН 63:09:0101182:584 S=11050 кв.м.. Sзастр.=1158 кв.м.;
- с КН 63:09:0101182:547, площадью 5447 кв.м., на котором находится объект недвижимости КН 63:09:0101182:564 S=7158,4 кв.м.. Sзастр.= 788 кв.м.;
- с КН 63:09:0101182:544, 63:09:0101182:545, 63:09:0101182:546, общей площадью 10732 кв.м., на которых находится объект недвижимости КН 63:09:0101182:565, 63:09:0101182:573 S=12923,3 кв.м.. Sзастр.=2383 кв.м.;
- с КН 63:09:0101182:548, площадью 261 кв.м., не застроен
- с КН 63:09:0101182:1386, площадью 3624 кв.м., непосредственно на котором проектируется жилой дом с автостоянкой, S=5270,8 кв.м., S застр.=1597,61 кв.м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

№ пп	Кадастровый номер земельного участка	Кадастровый номер ОКС, расположенном на земельном участке	Площадь ЗУ, кв.м.	Площадь ОКС, кв.м.	Площадь застройки ОКС, кв.м.
1	63:09:0101182:512	63:09:0101182:583	5088	2991,6	1347
2	б/н	63:09:0101182:574	10600	11050	1158
3	63:09:0101182:547	63:09:0101182:564	5447	7158,4	788
4	63:09:0101182:544, 63:09:0101182: 545, 63:09:0101182: 546	63:09:0101182:565, 63:09:0101182:573	10732	12923,3	2383
5	63:09:0101182:548	нет	261		
6	63:09:0101182:1386	в проекте	3624	5270,8	1597,61
		Всего:	35752	39394,1	7273,61

Общая площадь земельных участков составляет - 35752 кв.м.

Общая площадь зданий составляет - 39394,1 кв.м.

Общая площадь застроенной территории составляет - 7273,61 кв.м.

Таким образом:

Коэффициент застройки рассматриваемой территории $7273,61/35752 \cdot 100\% = 20\%$.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б, максимальный процент застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве = 40%, $20\% < 40\%$.

Вывод: Таким образом, рассчитанный для рассматриваемой территории процент (коэффициент) застройки земельного участка соответствует техническим регламентам.

Коэффициент плотности застройки рассматриваемой территории $39394,1/35752 = 1,1$.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве = 1,4. $1,1 < 1,4$.

Вывод: Таким образом, рассчитанный для рассматриваемой территории коэффициент плотности застройки земельного участка соответствует техническим регламентам.

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

Наименование показателей	Проектное значение	Баланс
Общая площадь участка в границах	0,36	100 %

135.10/21-ПО

Лист

Изм. Кол.уч Лист Недок Подп. Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

межевания, га		
Площадь застройки, м²	1589,96	43,9%
Площадь покрытий, м²	1017	28%
Площадь озеленения, м²	1017,04	28,1%

Описание решений по благоустройству территории

На территории участка запроектированы проезды и пешеходные тротуары с твердым покрытием, озелененные участки, детские площадки, площадка для занятий физкультурой, площадка для отдыха взрослого населения, хозяйственные площадки, площадки для парковки транспорта; размещение сертифицированных МАФ (скамьи, урны, осветительное оборудование, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок).

Схема планировочной организации участка, характеристики внутриплощадочных проездов приняты с учетом противопожарных требований.

Проектом предусмотрены мероприятия удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по территории. Все пересечения пешеходных дорожек выполнены в одном уровне. В местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью дороги запроектирована укладка утопленного бортового камня, с устройством пологого пандуса.

Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015 м, ширина утопленного бордюра не менее 1м.

Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства

Участок, отведенный под строительство, разделен на следующие зоны: зона застройки, зоны, отведенные для соответствующих площадок, для проезда транспорта и парковки, для пешеходов, озелененные участки, игровые.

Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов капитального строительства

На территории жилого дома запланирован основной въезд и выезд в южной части жилого дома.

Для организации внешнего и внутреннего проезда, проектом предусматривается устройство автомобильных дорог, проездов и площадок с твердым покрытием из асфальтобетона и установкой бортового камня.

Необходимое кол-во машино-мест на жилой дом должно составлять согласно требованиям ГПЗУ - 2/3 от количества квартир:

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

$2 \times 26/3 = 18$ м/места, предусмотрено 36 м/мест.

Размещение машино-мест жилого дома полностью удовлетворяют требованиям Правил землепользования и застройки г.о.Тольятти статье 37 п.11. 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.

5. Заверение проектной организации

Проектное обоснование соответствует градостроительному плану земельного участка, заданию на проектирование, градостроительным регламентам, техническим регламентам, в том числе устанавливающим требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасному использованию прилегающих к ним территорий.

3.2. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка.

Главный инженер проекта



Худой А.В.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	135.10/21-ПО			