

**ООО «КАНГРО – ПРОЕКТ»**  
**Свидетельство о допуске к определённому виду или видам работ,**  
**которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального**  
**строительства**  
**СРО-П-014-05082009-73-002 от 11.12.2014 г.,**  
**выданное СРО Некоммерческим партнёрством**  
**«Межрегиональное объединение проектных организаций»**

## **Проектное обоснование**

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов**  
**капитального строительства в отношении земельного участка, расположенного**  
**по адресу: Самарская область, г.Тольятти, юго-западнее пересечения ул.**  
**Механизаторов и ул. Коммунистической**

**( кадастровый номер участка 63:09:0201058:535)**

**Генеральный директор**



**Кангро С.А.**

**г.Ульяновск - 2020**

## Введение

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

**Обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме:**  
**- в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома, на земельном участке, расположенном по адресу: Самарская область, г.Тольятти, юго-западнее пересечения ул. Механизаторов и ул. Коммунистической, имеющего кадастровый номер 63:09:0201058:535.**

ЗАО «Тольяттистройзаказчик» планирует осуществить на указанном земельном участке в два этапа строительства строительство двух многоквартирных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями, благоустройство территории и планирование наземного паркинга для легковых автомобилей.

Указанный земельный участок имеет площадь 10 000 кв.м.и принадлежит Закрытому акционерному обществу «ТОЛЬЯТТИСТРОЙЗАКАЗЧИК» на праве собственности на основании государственной регистрации права № 63:09:0201058:535-63/009/2019-14 от 09.07.2019, что подтверждается выпиской а из ЕГРН.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201058:535 сообщаем следующее:

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

Функциональное назначение предполагаемых к строительству объектов капитального строительства – два многоквартирных жилых дома с нежилыми помещениями.

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 земельных участков указанной территориальной зоны.

***Вывод: размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями» 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. Описание расчетных параметров многоквартирных многоэтажных жилых домов, сравнение расчетных параметров проектируемых объектов с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами зоны Ж-4.**

2.1. ЗАО «Тольяттистройзаказчик» планирует в два этапа строительство на данном участке двух многоквартирных 18-этажных жилых домов с нежилыми помещениями со следующими характеристиками:

Наименование показателя	Значение показателя
Площадь земельного участка под многоквартирную застройку	10 000.0 м <sup>2</sup>
1 этап: Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями – количество квартир <b>170</b> ; 2 этап: Многоквартирный жилой дом – количество квартир <b>179</b> ; <b>Общее количество квартир в двух жилых домах</b>	<b>349</b>
Обеспечение машино-местами для двух жилых домов (общее) на территории земельного участка:	77 маш/м
В том числе:	
1 этап строительства: Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	36 маш/м
2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом	41 маш/м

2.2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению отвечающих признакам многоквартирных домов, 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, 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 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 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.*

В обоснование хотелось бы отметить, что ранее постановлением Главы города Тольятти от 31.12.19 №3756-п/1 было предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельный участок с кадастровым номером 63:09:0201058:535, в целях получения разрешительной документации на строительство этапов строительства двух жилых домов с нежилыми помещениями.

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

<b>Наименование предельно разрешенного параметра</b>	<b>Показатели регламентов согласно ПЗиЗ</b>	<b>Показатели застройки объекта</b>	<b>Вывод о соответствии или несоответствии</b>
Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений	0,64	0,56	Соответствует
Максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв. м общей площади жилых помещений	1,04	0,56	Соответствует
Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве	40%	17%	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве	1,4	2,91	<b>Выдано разрешение на отклонение по постановлению от 31.12.19 №3756-п/1</b>

Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	9	19 - 19	Соответствует
Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов	35	19 - 19	Соответствует
Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	26	59.3 м	Соответствует
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов	123	59.3 м	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	<b>2/3 количества квартир в доме (233 маш/м)</b>	<b>2/9</b> обеспечено в границах земельного участка – 77 маш/м  (349/77м.м)	<b>Отклонение.</b> Требуется получение разрешения

**2.3.1. Вывод:** размещение представленных объектов 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 границах земельного участка, предназначенного для размещения жилых домов.*

*Недостаточность машино-мест компенсируется размещением парковочных мест на территориях существующих автостоянок и парковок, а так же на прилегающей территории.*

*В совокупности данные факторы позволяют соблюсти все градостроительные нормативы и обеспечить для жителей проектируемых жилых домов полноценную, комфортную среду обитания.*

#### Обоснование обеспеченности машино-местами

*Согласно статьи 37 пункт 11 Правил землепользования и застройки городского округа «Тольятти», - обеспечение машино-местами жителей проектируемых домов - от 2/3 количества квартир в доме при соблюдении условия, что размещение парковки автомобилей - на территории проектируемых жилых домов.*

*По расчёту должно быть обеспечено количество машино-мест на два дома 233.*

*Ссылаясь на статью 37 пункт 11 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти», распределение расчётного количества машино-мест для потребности проектируемых жилых домов выполнено следующим образом:*

*77 машино-мест размещено на территории проектируемого участка;*

*165 машино-мест предлагается размещать на платных автостоянках по адресам: улица Есенина, 2Б (радиус доступности 70 м, вместимость парковки 85 машино-мест); улица Есенина, 6 (радиус доступности 350 м, вместимость парковки 45 машино-мест); ул.Есенина, 14 (радиус доступности 550 м, вместимость парковки 170 машино-мест). Общий ресурс данных автостоянок 300 машино-мест, что позволяет обеспечить недостающие парковочные места (168 м/м) для проживающих проектируемых домов.*

### **3. О наличии характеристик земельных участков, 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 размер земельного участка имеют неправильную геометрическую форму в северо-западной части, что усложняет формирование рационального размещения на генеральном плане двух жилых домов и необходимое количество парковочных мест*
- полноценное обеспечение парковочными местами будет иметь негативный характер, так как земельный участок под жилую застройку находится в экологически благополучной части Комсомольского района;*
- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.*

*В границах данной территории застройщиком самостоятельно, без привлечения бюджетных средств, будет выполнено строительство внутриквартальных проездов и инженерных сетей. Организация парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения будет осуществляться на территории всего квартала, а не только на территории непосредственно жилых домов.*

*Формирование схемы планировочной организации земельного участка под многоквартирные жилые дома выполнено исходя из сформированной транспортно-инженерной структуры квартала и с соблюдением требований по инсоляции зданий.*

*Рассматриваемый земельный участок с севера граничит с улицей Коммунистическая и территорией платной парковки, с запада и востока – с лесным массивом администрации г.о. «Тольятти», с юга – с участком под индивидуальную жилую застройку.*

*Учитывая существующую инженерно-техническую обеспеченность, застраиваемый земельный участок требует различных капитальных вложений в инженерную инфраструктуру (значительная протяженность электросетей и сетей теплоснабжения, отсутствие в непосредственной близости доступа к ливневой канализации). Ценовой сегмент планируемого жилья определён как соответствующий жилью повышенной комфортности, что в свою очередь увеличивает затраты на внутреннюю оснащённость жилых домов. Таким образом, уменьшение количества продаваемой жилой площади и как следствие увеличение доступных машиномест является экономически неоправданным для освоения данного земельного участка.*

**Вывод:** на данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от предельного параметра по обеспечению машино-местами 2/3 от количества квартир.

#### **4. 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 предусмотрено размещение двух жилых домов со следующими характеристиками:

<b>наименование показателя (единица измерения)</b>	<b>Значение показателя</b>
площадь земельных участков (кв.м.)	10 000.0
площадь надземных этажей здания (кв.м.)	29148.8
общая площадь квартир (кв.м)	18 547.3
коэффициент плотности застройки	2.91 (получено разрешение на отклонение)
площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)	0.56

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.

#### **5. 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 жилых домов, расположено юго-западнее пересечения ул. Механизаторов и ул. Коммунистической.

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 домов, работа двигателей автотранспорта, отвод бытовых стоков.

Мусороудаление с территории жилых домов 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 стоки отводятся в существующую внутриквартальную канализационную сеть.

***Вывод: По результатам оценки общего воздействия объектов на окружающую среду установлено, что рассматриваемые объекты соответствуют требованиям природоохранного законодательства, являются экологически безопасными и не будут оказывать негативное воздействие на окружающую среду при условии реализации проектных решений в полном объёме.***



## Приложение 1

УТВЕРЖДЕНА  
приказом Федеральной службы  
по экономическому, технологическому и атомному надзору от 1  
марта 2019 г. № 89

### ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

05.08.2019

*(дата)*

1034-19

*(номер)*

Саморегулируемая организация Ассоциация  
"Межрегиональное объединение проектных организаций"  
(СРО А «МОПО»)

*(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)*

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной  
документации

*(вид саморегулируемой организации)*

430005, Российская Федерация, Республика Мордовия, город Саранск, улица Кавказская, дом 1/2,  
www.pr-moro.ru, mail@pr-moro.ru

*(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта  
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)*

СРО-П-014-05082009

*(регистрационный номер заявки в государственном реестре саморегулируемых организаций)*

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «КАНГРО-ПРОЕКТ»

*(фамилия, имя, в случае если имеется, отчество заявителя, физического лица  
или полное наименование заявителя, юридического лица)*

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «КАНГРО-ПРОЕКТ» (ООО «КАНГРО-ПРОЕКТ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7326029872
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1077326038272
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	432063 Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Пушкинская, д.15а тел факс (8422) 67-57-01 kangro@list.ru kangro-sa@yandex.ru
1.5. Место фактического осуществления деятельности ( <i>только для индивидуального предпринимателя</i> )	-----
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	48
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации ( <i>число, месяц, год</i> )	19.01.2009
2.3. Дата ( <i>число, месяц, год</i> ) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Президиума от 19.01.2009г., протокол № 1
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации ( <i>число, месяц, год</i> )	19.01.2009
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации ( <i>число, месяц, год</i> )	-----
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-----
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>	

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (*нужное выделить*):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
24.08.2009	16.07.2010	-----

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (*нужное выделить*):

а) первый	<input checked="" type="checkbox"/>	стоимость работ по одному договору не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	<input type="checkbox"/>	-----
в) третий	<input type="checkbox"/>	-----
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	-----
д) пятый *	<input type="checkbox"/>	-----
е) простой *	<input type="checkbox"/>	-----

\* заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (*нужное выделить*):

а) первый	<input type="checkbox"/>	-----
б) второй	<input checked="" type="checkbox"/>	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	<input type="checkbox"/>	-----
г) четвертый	<input type="checkbox"/>	-----
д) пятый *	<input type="checkbox"/>	-----

\* заполняется только для членов саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство

**4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:**

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (*число, месяц, год*)

4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ \*

\* указывается в соответствии с принятыми мерами дисциплинарного воздействия

Директор Ульяновского филиала  
СРО А «МОПО»  
(дополнительно)  
уполномоченного лица



*(Handwritten signature)*  
(подпись)

И.И.Ермолаев  
(инициалы, фамилия)

М.П.

Заверение проектной организации о том, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), 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.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, 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.

Главный инженер проекта



Зотова С.В.