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

*- минимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома* ***0,56*** *кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений;*

*- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома –* ***2,75***

*в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, улица 40 лет Победы, имеющего кадастровый номер 63:09:0101183:9543 (образован в результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6041, 63:09:0101183:6053; усл.№28).*

ООО «ЖК Весна» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Многоквартирный жилой дом поз.Л1.1 в составе 2 этапа комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения».

Указанный земельный участок имеет площадь 12 566 кв.м.и принадлежит ООО «ЖК Весна» на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена № 3773 от 13.03.2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 16.04.2018 г. за № 63:09:0101183:9543-63/009/2018-1.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства запрашивается в исполнении Проекта планировки территории 14А квартала, утвержденного постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.08.2017 г. №2720-п/1, которым, 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 63:09:0101183:9543, сообщаем следующее:

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

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства – многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями торгового назначения.

Проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.08.2017 г. №2720-п/1, 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 жилая застройка (высотная застройка) относится к основному виду разрешенного использования земельных участков указанной территориальной зоны.

Многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями торгового назначения относятся к основному виду разрешенного использования объектов капитального строительства указанной территориальной зоны. Назначение нежилых помещений «магазины» соответствует видам разрешенного использования, предусмотренным регламентом указанной территориальной зоны.

***Вывод: размещение объекта капитального строительства с функциональным назначением «многоквартирный многоэтажный жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями торгового назначения» 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. ООО «ЖК Весна» планирует строительство на данном участке многоквартирного жилого дома со следующими характеристиками, не выходящими за рамки утвержденного проекта планировки территории:

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование показателя**  **(единица измерения)** | **Значение показателя** |
| площадь земельного участка (кв.м.) | 12 566 кв.м. |
|  | |
| площадь застройки (кв.м) | 2 090,4 кв.м. |
| процент застройки | 17% |
|  | |
| площадь надземных этажей здания (кв.м) | 34 557 кв.м. |
| коэффициент плотности застройки | **2,75** |
|  | |
| общая площадь жилых помещений | 22 439 кв.м. |
| площадь земельного участка ( кв.м.) в расчете на 1 кв.м. общей площади жилых помещений | **0,56** |
|  | |
| количество этажей | 15-16-17 |
| этажность | 14-15-16 |

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, упомянутой нормы, 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.*

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 регламентов согласно ПЗиЗ** | **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 | **0,56** | **Отклонение**,  требуется получение разрешения на отклонение |
| 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 | **2,75** | **Отклонение**,  требуется получение разрешения на отклонение |
| Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 9 | 15-16-17 | Соответствует |
| Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 35 | 15-16-17 | Соответствует |
| Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 26 | от 43 до 52 м | Соответствует |
| Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов | 123 | от 43 до 52 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 |  | Обеспечено в границах земельного участка жилого дома, а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным ППТ | Соответствует |

Вышеуказанные отклонения от предельных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства прописаны в **проекте планировки территории 14-А квартала** Автозаводского района г.Тольятти, утвержденного **постановлением администрации городского округа Тольятти от 10.08.2017 г. №2720-п/1**.

***Вывод: размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением двух параметров: "Минимальная площадь земельного участка" и "Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве", отклонение от которых предусмотрено утвержденным проектом планировки территории.***

**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 обусловлены ограничениями, установленными Проектом планировки территории;**

**- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.**

**3.1.**Рассматриваемый земельный участок расположен в границах 14А квартала, на который утвержден Проект планировки территории.

Проектом планировки территории сформирован единый транспортный и инженерный каркас квартала. Под него отведена территория, предусматривающая организацию магистральных и внутриквартальных инженерных сетей, внутриквартальных проездов, автомобильных стоянок, благоустройство и озеленение территории. Эта территория составляет более 20% от территории квартала (общей площадью 13,5 га) и не входит в территорию объектов капитального строительства.

В границах данной территории застройщиком самостоятельно, без привлечения бюджетных средств, будет выполнено строительство внутриквартальных проездов и инженерных сетей. Данная территория была выведена за границы земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов, с целью исключения проблем согласованияс собственниками земельных участков под МКД при строительстве проездов и сетей.

Таким образом, организация парковочных мест и выполнение благоустройства и озеленения осуществляется на территории всего квартала, а не только на территории непосредственно жилых домов.

Формирование земельных участков под строительство объектов выполнялось исходя из сформированной транспортно-инженерной структуры квартала, с соблюдением требований по инсоляции зданий. В результате, по отдельным земельным участкам сложились неблагоприятные для застройки конфигурация и размеры. Согласно проекту планировки, на отдельных земельных участках отношение площади земельного участка к площади жилых помещений варьируется **от 0,33 до 1,59;** коэффициент плотности застройки варьируется **от 0,97 до 4,66**.

Проект планировки территории устанавливает показатели как по каждому земельному участку в отдельности, так и по кварталу в целом. По территории квартала в целом (брутто) соблюдаются все показатели как региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области, так и регламентов зоны Ж-4 (п.4 ст.37 ПЗиЗ г.о.Тольятти).

Рассматриваемый земельный участок КН 63:09:0101183:9543 ограничен с востока улицей 40 лет Победы, с запада – сформированной территорией под организацию транспортной и инженерной инфраструктуры. По первой линии ул.40 лет Победы архитектурным эскизом проекта планировки территории предусмотрена застройка жилыми домами с чередованием этажности 15-19 этажей с размещением учреждений повседневного обслуживания на первых этажах жилых домов либо на территории между жилыми домами. Проектом планировки территории предусмотрена застройка данного земельного участка объектами жилой застройки со следующими показателями:

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование показателя**  **(единица измерения)** | **Значение показателя** |
| площадь земельных участков (кв.м.) | 12 566 |
| площадь надземных этажей здания (кв.м.) | 34 557 |
| площадь жилых помещений (кв.м) | 22 439 |
| коэффициент плотности застройки | **2,75** |
| площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений) | **0,56** |

***Вывод: данный земельный участок имеет конфигурацию и размер, неблагоприятные для застройки при соблюдении показателей минимальной площади земельного участка и коэффициента плотности застройки, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗ г.о.Тольятти. При этом конфигурация земельного участка и его размер соответствует утвержденному Проекту планировки территории.***

**3.2.** Рассматриваемые земельные участки застраиваются в составе комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения на территории 14А квартала.

С учетом комплексного освоения территории квартала, затраты на аренду земельных участков (в т.ч. участков под формируемые территории общего пользования и социальные объекты), 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 реконструкции сетей, необходимость строительства трансформаторных подстанций). На разных участках планируется строительство жилья разного ценового сегмента. В зависимости от этого варьируется количество квадратных метров жилья, которое предполагается получить с каждого из участков.При этом в целом по кварталу соблюдается плотность застройки, соответствующая нормам.

Планируемый к строительству на данных земельных участках жилой дом является достаточно затратным по инженерной инфраструктуре. При этом предполагается его освоение, как жилья эконом-класса. Таким образом, чтобы компенсировать затраты на инженерную инфраструктуру, оставаясь в цене квадратного метра по жилью эконом-класса, необходимо на данном земельном участке построить здание с характеристиками, указанными в п.2.2 настоящей Пояснительной записки. При приведении показателей к нормативным в рамках сформированного земельного участка 63:09:0101183:9543 и уменьшении площади надземных этажей здания - до 17 592 кв.м. и, соответственно, площади жилых помещений - до 11 435 кв.м. (как 65% от площади надземных этажей здания), его освоение становится экономически нецелесообразным.

***Вывод: На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей минимальной площади земельного участка и коэффициента плотности застройки, установленных п.4 ст.37 ПЗиЗг.о.Тольятти. В связи с этим проектом планировки территории было предусмотрено отклонение от предельных параметров по отдельным земельным участкам при соблюдении показателей плотности застройки в целом по кварталу.***

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

На указанном земельном участке предусмотрено размещение объекта «Жилой дом поз.Л1.1 в составе 2 этапа комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» со следующими характеристиками, соответствующими утвержденному проекту планировки территории:

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование показателя**  **(единица измерения)** | **Значение показателя** |
| площадь земельных участков (кв.м.) | 12 566 |
| площадь надземных этажей здания (кв.м.) | 34 557 |
| площадь жилых помещений (кв.м) | 22 439 |
| коэффициент плотности застройки | 2,75 |
| площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений) | 0,56 |

Утвержденный проект планировки территории включает в себя положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

Таким образом, утвержденный проект планировки территории, предусматривающий размещение объекта «Жилой дом поз.Л1.1 в составе 2 этапа комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» подтверждает:

- 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 показателей плотности застройки территории квартала (брутто);

- соблюдение норм по обеспеченности объектами социального обслуживания (наличие садов, школ, поликлиники, предприятий повседневного обслуживания);

- наличие и достаточность ресурсов инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, на данный объект получены технические условия: от ОАО «ТЕВИС на водоснабжение и отвод стоков (№ 1728/в-17Т, № 1728/с-17Т от 25.12.2017 г.; нагрузка 187,94 м3/сут), от ПАО «Т Плюс» на теплоснабжение (№ 488/04043 от 01.09.2017 г.; нагрузка 1,538 Гкал/час), от АО «ФСК «Лада-Дом» на электроснабжение (№ 895 от 14.11.2017 г. от ТП № 966 (Л2.1-ТП; нагрузка 827,5 кВт/час).

***Вывод: для указанного объекта капитального строительства «Жилой дом поз.Л1.1 в составе 2 этапа комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» требования по обеспеченности в системах социального обслуживания и ресурсах инженерно-технического обеспечения выполняются.***

**5. 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 объекта «Жилой дом поз.Л1.1 в составе 2 этапа комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» со следующими характеристиками, соответствующими утвержденному проекту планировки территории:

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование показателя**  **(единица измерения)** | **Значение показателя** |
| площадь земельных участков (кв.м.) | 12 566 |
| площадь надземных этажей здания (кв.м.) | 34 557 |
| площадь жилых помещений (кв.м) | 22 439 |
| коэффициент плотности застройки | 2,75 |
| площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений) | 0,56 |

ООО «Проджект Мейкерс» 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 эскизном 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).**

Место, отведенное для строительства жилого дома, расположено в Автозаводском районе, в квартале 14А (юго-восточнее ул.40 лет Победы), 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 населённого 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.***