



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СДИ»

Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации Ассоциация Экспертно-Аналитический Центр Проектировщиков «Проектный портал» П-019-6316243650 от 03.05.2018 года



**ЗАКАЗЧИК**

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «КриптоСтрой»

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

«Жилые многоквартирные дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (1 этап - строительство подземного паркинга, жилой секции 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 2 этап - строительство жилой секции 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в Юго-Восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035, на земельном участке кадастровый номер: 63:09:0103035:608»

315-2023-ЖК-ПО



## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СДИ»

Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации Ассоциация Экспертно-Аналитический Центр Проектировщиков «Проектный портал» П-019-6316243650 от 03.05.2018 года



**ЗАКАЗЧИК**

Общество с ограниченной ответственностью  
специализированный застройщик «КриптоСтрой»

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Жилые многоквартирные дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (1 этап - строительство подземного паркинга, жилой секции 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 2 этап - строительство жилой секции 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в Юго-Восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035, на земельном участке кадастровый номер: 63:09:0103035:608»

### ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,  
объекта капитального строительства

315-2023-ЖК-ПО



Согласовал  
Директор ООО «СДИ»  
Назин А.С.

М.П.

Самара, 2024 г.

## Содержание

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Номер страницы</b>
1	Общие данные	4
2	Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства	5
3	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	7
4	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	8
5	Заверение проектной организации о соблюдении требований технических регламентов	13
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).	15
7	Приложение – выписка из реестра членов СРО	16



## 1. Общие данные

Данное проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Жилые многоквартирные дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (1 этап - строительство подземного паркинга, жилой секции 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 2 этап- строительство жилой секции 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в Юго-Восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035, на земельном участке кадастровый номер: 63:09:0103035:608», подготовлено в рамках обращения Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Крипострой» в администрацию городского округа Тольятти с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

*Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - 6873 кв.м. при установленных ПЗЗ 8850 кв.м. (0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений:  $0,64 * 13827,48 = 8849,58$  кв.м.);*

*Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве - 38% по надземной части, 68% по подземной части, при установленных ПЗЗ 40%;*

*Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве - с учетом площади подземного паркинга  $27004,34 / 6873 = 3,9$ , при установленных ПЗЗ 1,4.*

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства выполнено в соответствии со следующими документами:

1. техническим заданием на проектирование.
2. проектной документацией шифр 315-2023-ЖК, разработанной ООО «СДИ».
3. градостроительным планом земельного участка № РФ-63-2-02-0-00-2021-4076 от 22.04.2021.
4. Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденных решением Думы г.о. Тольятти № 1059 от 24.12.2008г. (в ред. от 16.08.2023 № 1623).

## 2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Объект состоит из двух секций жилого многоквартирного дома, которые имеют прямоугольную форму размером в осях 17,25x32,75 м, предназначенного для постоянного проживания граждан, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на 1 этаже, с подземным паркингом.

Подземный паркинг в двух этажах запроектирован на 180 машино-мест, заглублен на 6,60 метра ниже планировочной отметки земли (планировочная отметка земли 68,0 , отметка пола автостоянки на -2 этаже 61,4) , высота каждого этажа паркинга 3 м в чистоте, по определению данный паркинг является подземным.

Уровень ответственности зданий — нормальный;

Степень огнестойкости зданий — II;

Класс конструктивной пожарной опасности — С0

Класс функциональной пожарной опасности — Ф1.3

В многоквартирном жилом доме располагаются на 1 этаже: встроенно-пристроенные нежилые помещения коммерческого назначения (супермаркет, ресторан, фитнес-центр).

В многоквартирном жилом доме располагаются с 2-го по 15-й этажи: жилые 2х, 3х и 4х комнатные квартиры.

16 этаж – технический.

**Объект имеет следующие технико-экономические показатели:**

№ п/п	Наименование ТЭП	Показатель
1	Этажность здания	16
2	Количество этажей здания/ в т.ч. подземных	18/2
	Количество этажей автостоянки (подземный паркинг)	2
3	Площадь застройки здания надземная	2599,00 м <sup>2</sup>
	Площадь застройки с учетом подземного паркинга	4581,4 м <sup>2</sup>
	Процент застройки здания от площади надземной части	38,0 %
	Процент застройки с учетом площади подземной части и(паркинги)	68,0 %
4	Объем строительный общий, в т.ч.	119 512,6 м <sup>3</sup>
	ниже отм. 0.000	30287,40 м <sup>3</sup>
	выше отм. 0.000	89225,20 м <sup>3</sup>

5	Общая площадь здания, в т.ч; Секция 1 жилые этажи Секция 2 жилые этажи Встроено-пристроенные помещения 1 этаж Подземный паркинг в два этажа	27004,34м2 7835,35м2 7835,35м2 2263,64м2 9070м2
6	Жилая площадь квартир на две секции	8551,44 м2
7	Общая площадь квартир (с летними помещениями с уч. коэф. 0.5) на две секции	13827,48 м2
8	Количество квартир в двух секциях: 2 комнатных 3 комнатных 4 комнатных Двухуровневые квартиры со свободной планировкой	158 48 70 34 6
9	Высота здания	64,20 м
10	Количество машино-мест	180
11	Площадь участка	0,6873 га

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

Земельный участок 63:09:0103035:608 под планируемую застройку свободен и находится в собственности ООО Специализированный застройщик «Крипострой». Основание - договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.10.2023, дата государственной регистрации: 10.10.2023, номер государственной регистрации: 63:09:0103035:608-63/085/2023-6.

ООО Специализированный застройщик «Крипострой» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Жилые многоквартирные дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (1 этап - строительство подземного паркинга, жилой секции 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. 2 этап- строительство жилой секции 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в Юго-Восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035, на земельном участке кадастровый номер: 63:09:0103035:608»

Площадь земельного участка составляет 6873 кв.м.

Разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машино-местами от 2/3 количества квартир в доме.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

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

Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти расположен в территориальной зоне «Ц-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения».

Уклон земельного участка с северо-запада на юго-восток, перепад отметок составляет от 68,52 до 65,40 м.

С юга участок граничит с лодочной станцией, с запада и север – с территорией блокированной жилой застройки (таунхаусами), с востока - с дорогой-спуском к набережной Автозаводского района г. Тольятти (Физкультурный проезд).

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

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

В статье 41 «Ц-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения» Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти многоэтажная высотная застройка не предусмотрена как основной вид разрешенного использования, а только как условно-разрешенный вид.

Согласно п. 7 ст. 41 Правил, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для многоквартирных многоэтажных жилых домов установлены в статье 37 настоящих Правил, т.е. для территориальной зоны Ж-4.

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 - не подлежит ограничению (п. 2.1 в ред. Решения Думы городского округа Тольятти Самарской области от 28.04.2021 № 907);*

*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.*



Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов принимается из расчета 0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений. Общая площадь жилых помещений (квартир) по обеим секциям, согласно ТЭП, составляет 13827,48 кв.м.

0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений составляет  $0,64 \cdot 13827,48 = 8849,58$  кв.м., т.е. 8850 кв.м., при том, что земельный участок с кадастровым номером 63:09:0103035:608 имеет площадь 6873 кв.м., т.е. меньше установленного минимального предельного размера земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов.

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%.

В соответствии с п.А.1.1 Приложения А "СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003":

Площадь застройки многоквартирного жилого здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру здания, на уровне планировочной отметки земли, включая выступающие части (балконы, лоджии, эркеры, козырьки и навесы входных групп, входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвальный этаж, галереи и переходы между зданиями).

Площадь под многоквартирным жилым зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки.

В площадь застройки дополнительно включается выходящая за контур надземной части площадь подземной части здания, которая определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру подземных ограждающих конструкций.

Согласно ТЭП, процент застройки составляет: 38% по наземной части, 68% по подземной части.

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка. Рассматриваемый земельный участок расположен в границах жилой застройки. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б\* «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон», а также региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области (п. 5.6) - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Площадь земельного участка составляет 6873 кв.м. Общая площадь здания с учетом

подземного паркинга - 27004,34 кв.м.

Коэффициент плотности рассматриваемой застройки с учетом площади паркинга  $27004,34 / 6873 = 3,9$ .

Согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области (табл. 5.3), а также градостроительных регламентов зоны Ж4 ПЗЗ г.о. Тольятти, максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве = 1,4.  $3,9 > 1,4$ . Таким образом, рассчитанный для рассматриваемой территории коэффициент плотности застройки земельного участка не соответствует установленному в ПЗЗ.

При этом, Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, согласно ч.1 ст.38 ГрК РФ не отнесен к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Также, данный показатель отсутствует в градостроительном плане в разделе «Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельного участка и параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства согласно градостроительному регламенту.

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	<i>0,64 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений = <math>0,64 * 13827,48 = 8849,58</math> кв.м.</i>	6873	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	не подлежат ограничению настоящими Правилами	-	Соответствует
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	-	Соответствует

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве	40%	38% по надземной части 68% по подземной части)	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоэтажных жилых домов при новом строительстве	1,4	3,9 (с учетом площади подземного паркинга)	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Предельное (минимальное) количество этажей для многоквартирных жилых домов	9	18	Соответствует
Предельное (максимальное) количество этажей для многоквартирных жилых домов	35	18	Соответствует
Предельная (минимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов (от уровня планировочной отметки земли до верха парапета)	26	64,20	Соответствует
Предельная (максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для многоквартирных многоэтажных жилых домов (от уровня планировочной отметки земли до верха парапета)	123	64,20	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	105  2/3 от количества квартир (2/3*158)	180	Соответствует

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

Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве;

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

1) Учитывая сложные геологические условия (значительный уклон рельефа с северо-запада на юго-восток, перепад отметок составляет от 68,52 до 65,40 м., до въезда с дороги-спуска к набережной Автозаводского района г.Тольятти (Физкультурный проезд) - до 30 м) для строительства на рассматриваемом земельном участке для равномерного распределения нагрузок на фундамент здания и в целях недопущения обрушения или крена жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, целесообразно размещение двух секций жилого многоквартирного дома с расчетными осями посадки.

Размещение в стилобате подземного паркинга в 2 этажах обусловлено необходимостью устройства подпорной стенки по южной и восточной границе земельного участка, предотвращающей обрушение или крен жилого многоквартирного дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, роль которой играют в данном случае фундамент и стены подземного паркинга.

Согласно п. 6.1.2 СП 54.13330.2022 Здания жилые многоквартирные СНИП 31-012003 Свод правил от 13.05.2022 N 54.13330.2022 (применяется с 14.06.2022 взамен СП 54.13330.2016), в процессе строительства и в расчетных условиях эксплуатации в течение расчетного срока службы, установленного в задании на проектирование, следует исключить возможности:

- разрушений и (или) повреждений конструкций, приводящих к необходимости прекращения эксплуатации здания;
- недопустимого ухудшения эксплуатационных свойств и (или) снижения надежности конструкций вследствие деформаций или образования трещин.

Согласно п. 6.1.3 СП 54.13330.2022, конструкции и основания многоквартирных жилых зданий должны быть рассчитаны на восприятие следующих нагрузок:

- постоянных от собственного веса несущих и ограждающих конструкций;
- временных равномерно распределенных и сосредоточенных нагрузок на перекрытие;
- кратковременных снеговых, ветровых и температурных климатических нагрузок для данного района строительства.

Нормативные значения перечисленных нагрузок, учитываемые неблагоприятные сочетания нагрузок или соответствующих им усилий, предельные значения прогибов и

перемещений конструкций, значения коэффициентов надежности по нагрузкам должны быть приняты в соответствии с требованиями СП 20.13330.

2) Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 63:09:0103035:608 входит в состав территории, расположенной: западнее Московского проспекта - первая очередь строительства в соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти в Автозаводском районе г. Тольятти, на который разработан Проект планировки и межевания территории, утвержденный постановлением мэрии городского округа Тольятти от 29.12.2010 № 3870-п/1.

С учетом комплексного освоения территории квартала, затраты на покупку 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, объем земляных работ, СМР и работ по благоустройству при сложном рельефе площадки строительства). 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, строительных работ в сложных условиях рельефа, оставаясь в рыночной цене квадратного метра по жилью, а также учитывая сложную экономическую обстановку в области строительства жилья, необходимо на данном земельном участке построить здание с характеристиками и ТЭПами, указанными в п. п. 2 настоящего проектного обоснования.

При приведении показателей к нормативным в рамках сформированного земельного участка с кадастровым номером 63:09:0103035:608, и уменьшении площади здания и соответственно площади жилых помещений, их освоение становится экономически нецелесообразным. При уменьшении количества квартир в доме, жилой комплекс потеряет в инвестиционной привлекательности, станет достаточно затратным по земельным ресурсам, по инженерной инфраструктуре, по расходам на ПИР и СМР, что отрицательно скажется на стоимости квадратного метра и решении о строительстве объекта.

*Вывод: на данном земельном участке невозможно осуществить экономически*

*целесообразную застройку без отступления от обеспечения коэффициента плотности застройки 1,4, установленного п.4 ст.37 Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.*

## **5. Заверение проектной организации 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.*

«Жилые многоквартирные дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (1 этап - строительство подземного паркинга, жилой секции 1 со встроено-пристроенными нежилыми помещениями. 2 этап- строительство жилой секции 2 со встроено-пристроенными нежилыми помещениями) по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, в Юго-Восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035, на земельном участке кадастровый номер: 63:09:0103035:608», с характеристиками и ТЭПами, указанными в п. п. 2 настоящего проектного обоснования.

ООО Специализированный застройщик «Крипострой» 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 конструкционную надёжность и безопасность, пожарную безопасность здания, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта.

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 1 м.

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.

На территории жилого дома запланирован основной въезд и выезд в северо-восточной 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 количество машино-мест на жилой дом согласно требованиям ГПЗУ - 2/3 от количества квартир соблюдено.

Таким образом, решения, содержащиеся в эскизном проекте и проектной документации, подтверждают соблюдение требований технических регламентов, так как обеспечивают конструкционную, 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.*

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.

Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" в 2024 г.

СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Разделы 1 (пункт 1.1), 6 (абзац первый пункта 6.1), 7 (пункт 7.1 (за исключением абзацев первого, третьего и примечания 1)), 8 (пункты 8.6 (за исключением абзаца первого), 8.9 (за исключением абзаца второго), 8.13 (за исключением абзаца первого), 8.14, 8.15 (за исключением абзаца второго), 8.18, 8.26), 9 (пункты 9.3, 9.5 - 9.11, 9.13, 9.20, 9.21, 9.27), 10 (пункт 10.3), 11 (пункты 11.4 (за исключением таблицы 11.1а), 11.5 (за исключением таблицы 11.2а), 11.6, 11.7, 11.9, 11.10, 11.12 (за исключением абзацев первого и второго), 11.14, 11.16, 11.21 - 11.25, 11.26 (за исключением абзаца девятого), 11.27, 11.29, 11.36, 11.38 - 11.41), 12 (пункты 12.4, 12.5, 12.14, 12.16, 12.18, 12.20, 12.21, 12.23 - 12.26, 12.29, 12.30 (за исключением второго предложения), 12.38, 12.39, 12.40 (за исключением второго предложения), 12.41 (за исключением абзаца второго)), 13 (пункты 13.1, 13.2, 13.4 - 13.6), 14 (пункты 14.6, 14.9 (за исключением абзаца первого), 14.14, 14.20, 14.21 (примечание 2), 14.23, 14.26 (за исключением примечания), 14.28).

**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 г.Тольятти, на спуске к набережной Автозаводского района.

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 СанПиНом 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 вывозится на санкционированный полигон бытовых отходов.

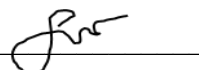
В силу малого количества автотранспорта на придомовой парковке с учетом одновременности въезда-выезда акустическая нагрузка не превысит фоновых значений.

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.*

Главный инженер проекта

Акимова А.В.



**6316243650-20240227-1132**

(регистрационный номер выписки)

**27.02.2024**

(дата формирования выписки)

## ВЫПИСКА

**из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах**

**Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СДИ»**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**1186313026151**

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:		
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6316243650
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «СДИ»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «СДИ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	443082, Россия, Самарская область, Железнодорожный вн.р-н, г.о. Самара, г. Самара, ул. Клиническая, д. 154В, офис 301
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация Экспертно-аналитический центр проектировщиков "Проектный портал" (СРО-П-019-26082009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-019-006316243650-0922
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.05.2018
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:		
2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 03.05.2018	Да, 27.04.2018	Нет



### 3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Третий уровень ответственности (не превышает триста миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

### 4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	18.06.2019
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Третий уровень ответственности (не превышает триста миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	15.04.2022
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

### 5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	47727745.1 руб.
-----	--	-----------------

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович  
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский



**6316243650-20240227-1130**

(регистрационный номер выписки)

**27.02.2024**

(дата формирования выписки)

## ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), выполняющем инженерные изыскания:

**Общество с ограниченной ответственностью "СДИ"**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**1186313026151**

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	6316243650
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "СДИ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "СДИ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	443082, Россия, Самарская область, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ВН.Р-Н., г.о. город Самара, г. Самара, ул. Клиническая, д. 154В, офис 301
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация Саморегулируемая организация "Межрегионизыскания" (СРО-И-035-26102012)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-035-006316243650-1784
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	16.10.2019
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

### 2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 16.10.2019	Да, 16.10.2019	Нет



### 3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	<b>Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)</b>
3.2	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства	

### 4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	<b>17.08.2020</b>
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	<b>Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)</b>
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	<b>24.11.2022</b>
4.4	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

### 5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	<b>60111988 руб.</b>
-----	--	----------------------

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович  
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

