

ИП Глазкова Н.А.

**Квартал жилой застройки в границах улиц
Энгельса-Чаплина-Мира.
Многоквартирные жилые дома**

**Проектное обоснование на
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**г. Смоленск
2019 г.**

10. Хозяйственные площадки – 23,0 м².

11. Машино-мест – 14 м/мест на наземных парковках в границах участка.

1.2. Многоквартирный жилой дом 47 по ППТ

Многоквартирный жилой дом № 47 по ППТ располагается вдоль улицы Энгельса (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031935:268) и имеет следующие технико-экономические характеристики:

1. Площадь земельного участка – 1666 м².
2. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».
3. Коэффициент использования территории – 0,47.
4. Общая площадь квартир – 785,0 м².
5. Максимальное количество этажей жилого дома – 3.
6. Площадь застройки – 415,0 м².
7. Площадь озеленения территории – 478,0 м² на основном участке и 420,0 м² на участке дополнительного благоустройства (за границами земельного участка вдоль улицы Энгельса).
8. Площадки для занятий физкультурой – 112,0 м².
9. Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 50 м².
10. Хозяйственные площадки – 13,7 м².
11. Машино-мест – 13 м/мест на наземных парковках в границах участка.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			4-19-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	

1.3. Многоквартирный жилой дом 45 по ППТ

Многоквартирный жилой дом № 45 по ППТ располагается на пересечении улиц Энгельса, Чаплина, Мира (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031935:270) и имеет следующие технико-экономические характеристики:

1. Площадь земельного участка – 3144 м².
2. Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».
3. Коэффициент использования территории – $8480/3144=2,7$.
4. Максимальное количество этажей жилого дома – 8, в том числе один этаж – подземная парковка.
5. Площадь застройки – 1806,0 м².
6. Общая площадь квартир – 8480 м².
7. Общая площадь помещений общественного назначения 1300 м².
8. Площадь озеленения территории – 500 м² на основном участке и 1317,0 м² на участке дополнительного благоустройства (за границами земельного участка вдоль улиц Энгельса, Чаплина, Мира).
9. Площадки для занятий физкультурой – 157,0 м².
10. Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 130 м².

11. Машино-мест – в пределах земельного участка размещаются 50% необходимых машино-мест: 11 м/мест на наземных парковках, 42 м/места размещается на подземной автостоянке. На примыкающих к земельному участку улицах Энгельса и Мира запроектированы 10 м/мест для временного хранения автотранспорта для общественных помещений. За пределами земельного участка может быть размещено 46 машино-мест на планируемой к размещению авто-

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм. № подл.

4-19-ПЗ

Лист

4

стоянке в границах квартала (зона планируемого размещения по проекту планировки территории номер 4).

2. Нормативные технико-экономические показатели.

1. Коэффициент использования территории.

На основании статьи 18 п.3 «Правил землепользования г. Смоленска» коэффициент использования территории для малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4 этажей – 1,54. Для многоэтажной жилой застройки от 5 до 9 этажей -1,7.

2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии со ст. 23 таб.10. «Правил землепользования и застройки г. Смоленска» - 1 машино-место на 80 м² общей площади квартир. При общей площади квартир 785 м² количество машино-мест составит 10 шт. (для домов №46,47 по ППТ). При общей площади квартир 8480 м² количество машино-мест составит 106 шт (по ППТ). За пределами участка может быть размещено не более 50 % машино-мест.

3. На основании статьи 22 «Правил землепользования и застройки г. Смоленска» минимальная доля озелененной территории – 23 м² на 100 м² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

4. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в Постановлении Администрации Смоленской области № 207 от 05.06.2007 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области». пункт 2.2.32. в таблице 14.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	4-19-ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

Таблица 1 (Таблица 14 в Постановление № 207 от 05.06.2007)

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3

По СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» норма площади квартир в расчете на одного человека 30 м². Исходя из чего количество жителей равно $785/30=26$ человек (для домов №46 и 47 по ППТ) и $8480/30=283$ человека (для дома №45 по ППТ). Обеспеченность площадками дворового благоустройства приведены в таблице 2.

В таблице 2 приведены сравнительные технико-экономические показатели.

Таблица 2. Сравнительные технико-экономические показатели

Показатель	Дом №1 (№47 по ППТ)		Дом №1а (№46 по ППТ)		Дом №2 (№45 по ППТ)	
	По проекту	По норме	По проекту	По норме	По проекту	По норме
Коэффициент использования территории	0,47	1,54	0,48	1,54	2,7	1,7
Площадь озеленения, м ²	898,0	180,55	863,0	180,55	1817,0	1950,0
Площадки отдыха взрослого населения, м ²	-	2,6	24,1	2,6	20,0	28,3
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, м ²	50,0	18,2	50,0	18,2	130,0	198,1
Площадки для занятий физкультурой, м ²	112,0	52,0	124,0	52,0	157,0	566,0

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Хозяйственные площадки, м ²	13,7	7,8	23,0	7,8	84,9	-
Площадки для автомашин, м/м	13	10	14	10	106	106

3. Отклонения от предельных параметров

Исходя из показателей, представленных в таблице 2, имеются следующие отклонения от предельных параметров:

1) Для жилого дома №45 (по ППТ) недостаточно проектируемых площадей элементов дворовой территории:

а) Площадок для занятия физкультурой нормируемых 566,0 м² по проекту 157,0 м².

Недостаток площадей физкультурных площадок компенсируется образованием зоны для размещения спортивного ядра (зона планируемого размещения номер 5 по ППТ). Формируемое спортивное ядро находится на расстоянии 90 м от дома №45. Для жилых домов №46,47 элементы дворового благоустройства значительно превышают нормируемые показатели, что дает возможность использование площадок всеми жителями квартала, в том числе и дома №45.

б) Площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста нормируемых 198,1 м² по проекту 130,0 м².

Недостаток данных площадок компенсируется образованием зоны для размещения детской площадки (зона планируемого размещения номер 6 по ППТ). Обустраиваемая детская площадка находится на расстоянии 130 м от дома в том же квартале. Площадь детских площадок для домов №46,47, расположенных в том же квартале, значительно больше нормируемой, что дает возможность использование площадок всеми жителями квартала, в том числе и дома №45.

в) Площадок отдыха взрослого населения по норме 28,3 м² по проекту 20,0 м². Площадок отдыха взрослого населения для жильцов домов №46, 47,

Изм. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4-19-ПЗ	Лист
							7

расположенных в том же квартале, значительно больше нормируемых, что дает возможность использование площадок всеми жителями квартала, в том числе и дома №45.

г) Нормируемая площадь озеленения 1950,0 м² по проекту 500,0 м². Нехватка обеспечится большими площадями озеленения всего квартала (1317 м² дополнительного озеленения).

д) Отсутствуют хозяйственные площадки (мусорные, площадки для сушки белья и др.). Камеры для сбора мусора располагаются на 1 этаже проектируемого здания. Каждая квартира проектируемого дома имеет лоджию для сушки белья. Площади хозяйственных площадок для домов №46, 47 больше нормируемой, что дает возможность использование площадок всеми жителями квартала, в том числе и дома №45.

2) Для жилого дома №45 (по ППТ) превышен коэффициент использования территории по норме 1.7 по проекту 2.7. Данное отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не противоречит действующим строительным нормам, ФЗ о техническом регулировании (в части обеспеченности квартала по нормируемым показателям).

ВЫВОД:

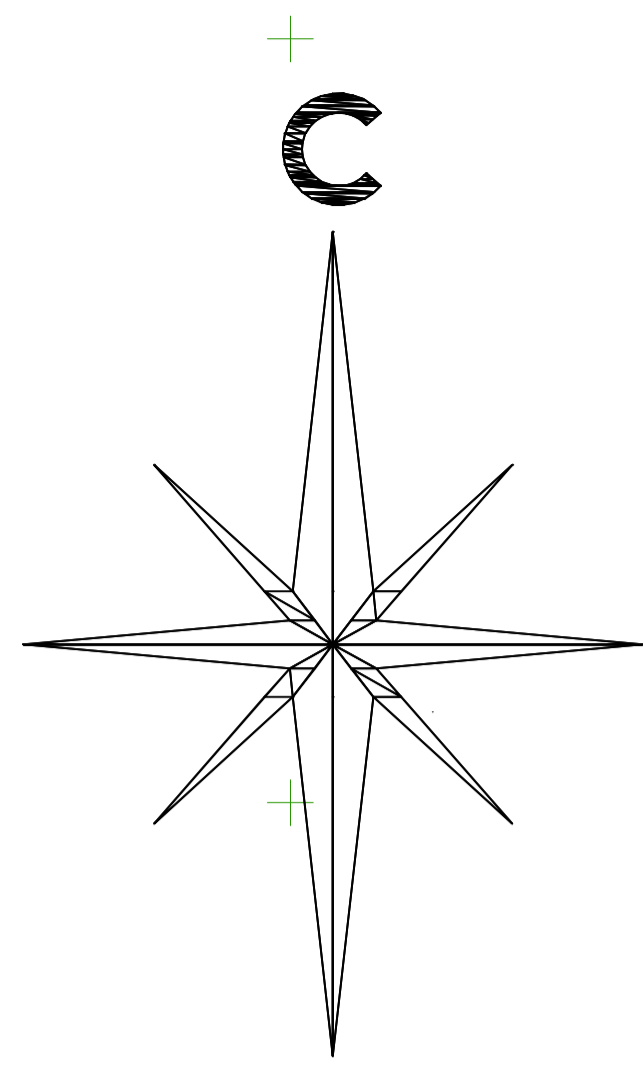
Исходя из выше изложенного, учитывая обстоятельство, что строительство жилых домов в границах земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0031935:270, 67:27:0031935:269, 67:27:0031935:268 предполагается в соответствии с требованиями технических регламентов: ФЗ №185 «О безопасности зданий и сооружений», ФЗ № 190 от 29.12.2004 «Градостроительный кодекс РФ», ФЗ №123 «О требованиях пожарной безопасности», санитарно-эпидемиологических и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем

Изм.	Кол.уч	Лист	№доку.	Подп.	Дата	4-19-ПЗ	Лист
							8
Изнв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

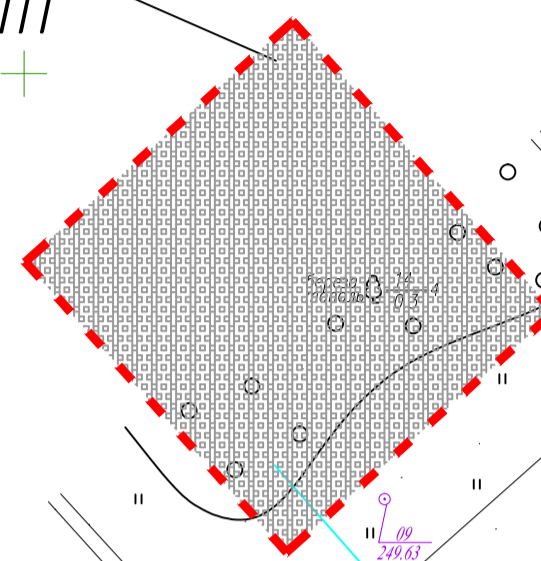
не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры, то отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для жилого дома №45 по ППТ в границах улиц Энгельса-Чаплина-Мира (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031935:270), возможно в части:

- уменьшения площадей элементов дворовой территории и увеличения коэффициента использования территории с 1,7 до 2,7;
- уменьшения площадей озеленения с 1950,0 м² до 500,0 м²;
- уменьшения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка со 106 до 53 машино-мест.

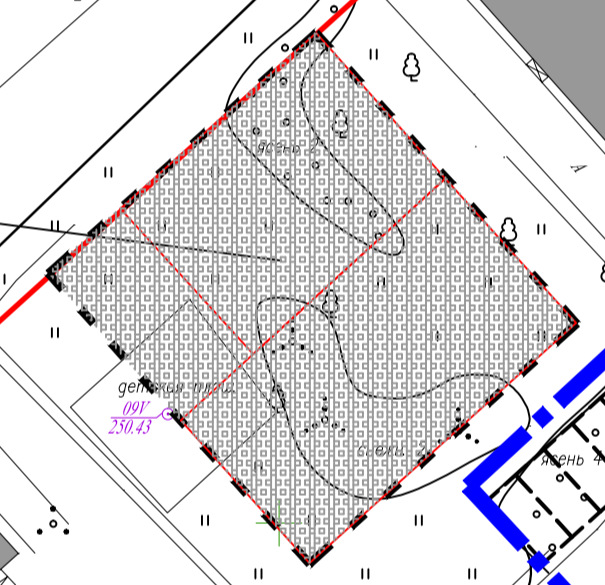
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					4-19-ПЗ	Лист
								9
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.		Подп.



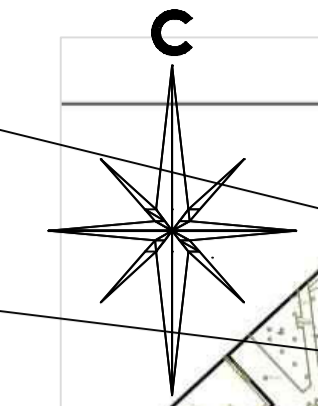
Спортивное
ядро по ППТ



Формируемая
детская площадка



Спортивное
ядро по ППТ



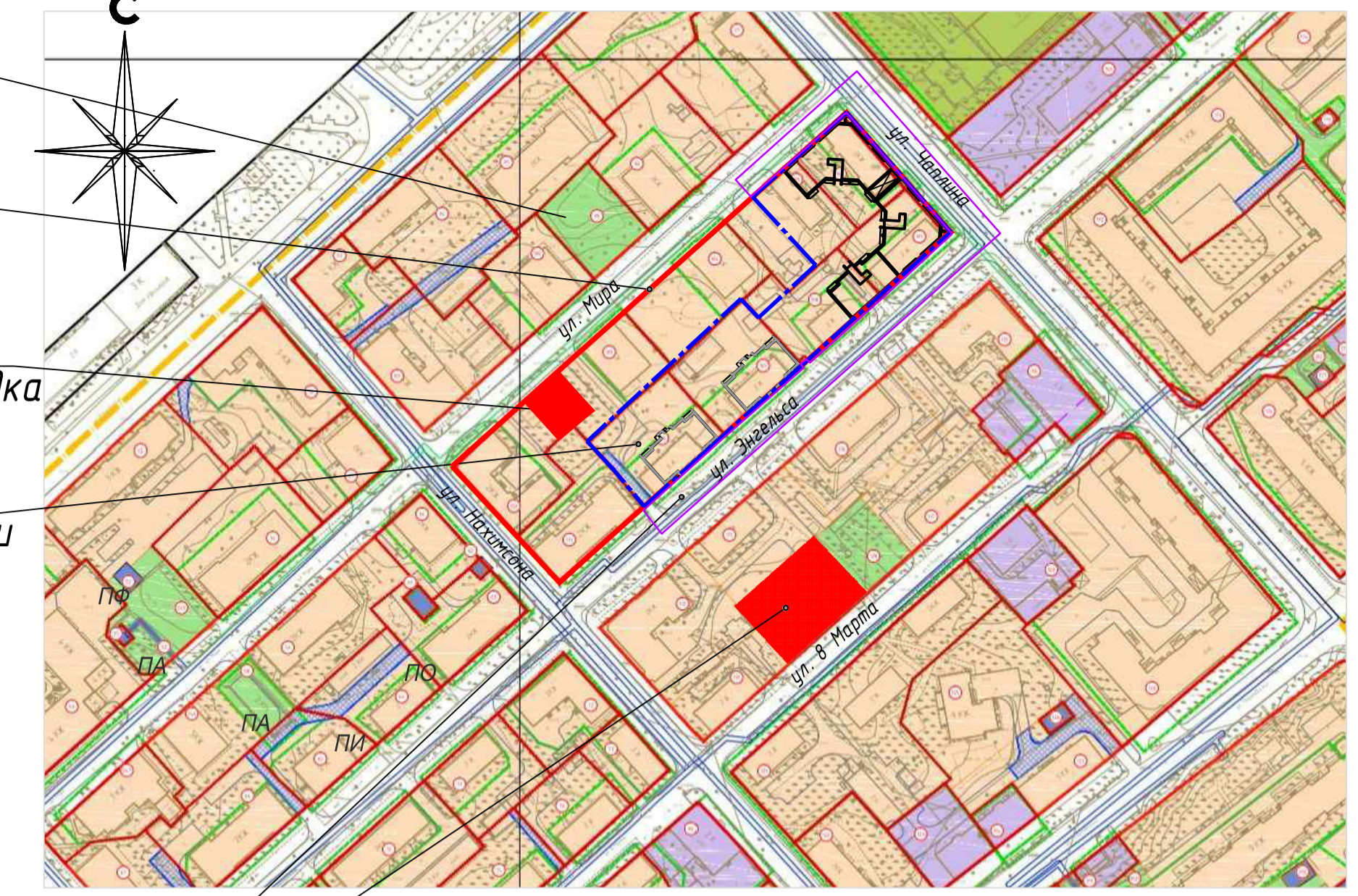
квартал
застройки

Формируемая
детская площадка

участок
застройки

дополнительное
благоустройство
Автомобильная
стоянка

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование, обозначения	Этажность	Количество		Площадь, м²			Строительный объем, м³	
			Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	
1	3-этажный жилой дом (проектир)	3	1	8	402,43	415,0	784,88		
1а	3-этажный жилой дом (проектир)	3	1	8	402,43	415,0	784,88		
2	8-эт. 3-секционный жилой дом с мансардой, помещениями общественного назначения и подземной парковкой на 42 м/места (проектир)	8	1	108	1651,0	1806,0	8480,0	квартир	1000-1300 (общ. пом-6)
3	2-этажный жилой дом существ.	2							
4	2-этажный жилой дом существ.	2							
5	2-этажный жилой дом существ.	2							
5а	2-этажный жилой дом существ.	2							

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

	по норме	по проекту		по норме	по проекту
		№1 (№4 ППТ)	№1а (№4.6 ППТ)		
ПО Площадки отдыха взрослого населения	2,6	-	24,1	28,3	20,0
ПИ Площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	18,2	50,0	50,0	198,1	130,0
ПФ Площадки для занятий физкультурой	52,0	112,0	124,0	566,0	157,0
ПА Площадки для автомашин	10м/м	13	14	106м/м	106
ПМ Площадки мусоросборников	7,8	см. прим. п. 2	см. прим. п. 2	84,9	см. прим. п. 2
ПС Площадки сушки белья	13,7	23,0			
площадь озеленения	180,55	478,0	483,0	1950,4	500,0
площадь доп. озеленения		420,0	380,0		1317,0
коэф. использования территории	1,04	0,47	0,48	1,7	2,7

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 1 - проектируемые здания и сооружения дома №1, №1а
- 4 - существующие здания и сооружения
- 2 - проектируемые здания и сооружения дом №2

- граница отвода участка 0,6442 га
- красные линии квартала
- участок отвода дополнительного благоустройства 0,3439 га

Примечание:

1. Площадки физкультурные расположены у глухих торцов зданий. Недостающие ПФ (2 этапа) будут обеспечены путем благоустройства площадок ПИ и ПФ внутри квартала и устройством спортивного ядра по ул. Мира, что предусмотрено ППТ.
2. Камеры для сбора мусора будут располагаться на 1 этажах проектируемых зданий.
3. Места временного хранения автотранспорта для общественных помещений будут располагаться вдоль улиц Мира и Нахимсона со стороны входов в помещения общественного назначения. Недостающие м/места для проектируемого дома №2 (2 этап) планируется обеспечить выделением парковки на 46 мест по ул. В Марта на участке 1212 м², что предусмотрено ППТ.

4-19-СПЗУ					
Квартал жилой застройки в границах улиц Энгельса-Чалкина-Мира					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Ковганова				
Множквартирные дома №1, №1а и №2 по генплану				Статья	Лист
Схема планировочной организации земельного участка				1	Листов
				ИП Глазкова Н.А. г. Смоленск	