

« - »

« 0128-2013-6732062302- -1, » 08 « 2013 , » 65

-

, , :  
, , :  
, . :  
, . :  
, . :  
67:27:0030734:812

1/22-

« - »

« 0128-2013-6732062302- -1, » 08 « 2013 , » 65

-

67:27:0030734:812

1/22-





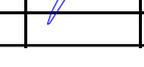
## Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома, имеющего на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка, совпадающего с красной линией улиц до стен жилых зданий с квартирами на первых этажах с 6м до 0м, при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдения прав третьих лиц.

### 1. Исходная разрешительная документация

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 7-й сессии Смоленского городского Совета VI созыва от 26.02.2021 №94;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм;
- Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Крупской – проезда Маршала Конева – проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – улицы Марии Октябрьской, утвержденный Постановлением Администрации города Смоленска от 18.11.2021 №2870-адм;
- Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»

Взам. инв. №	Подпись, дата								
		1/22-ТЭО-ПЗ							
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
	Директор		Осипов С.А				Стадия	Лист	Листов
	ГАП		Борисова Т.А				ПТТ	1	15
	Разработал		Борисова Т.А				ООО «Проект-сервис»		



- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.04.2022.

## 2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030734:812.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул Крупской. Площадь участка 6133 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под производственную базу. Вид разрешенного использования будет изменен в процессе рабочего проектирования в соответствии с документацией по планировке территории данного квартала.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска участок расположен в зоне жилой застройки.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска участок расположен в зоне Ж4-п - зоне застройки жилыми домами смешанной этажности и существующими производственными объектами.

На основании проекта планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Крупской – проезда Маршала Конева – проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – улицы Марии Октябрьской, на участке предполагается размещение десятиэтажного жилого дома. Проектом планировки и межевания территории также определены красные линии и линии регулирования застройки.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Промышленном районе города Смоленска. С севера находится территория общего пользования - планируемая улица 25 Сентября, с юга – гаражный кооператив «Светлана», востока – 5-этажные жилые дома, запада – 9-этажное здание общеджития.

В настоящий момент на участке расположены подлежащие сносу здания производственного назначения, подлежащие выносу и демонтажу инженерные коммуникации, газон и асфальтобетонное покрытие. Рельеф участка с перепадом в отметках 1.8м.

Окружающая застройка представлена жилыми зданиями разной этажности и зданиями производственного назначения.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							3



Расчет площадок дворового благоустройства выполнен в соответствии с п.1.5.3.3.13 «Региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», см. табл.1.

Количество парковочных мест для постоянного и временного хранения автомобилей жильцов проектируемого жилого дома выполнен в соответствии со ст. 23, гл.2, части II ПЗЗ г.Смоленска, см. табл. 1.

Расчет площадок дворового благоустройства

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			по расчету	по проекту
1	Площадки для стоянки автомашин	м2	$8460.28:78=108$	$78+30=108$
2	Площадки для отдыха взрослых	м2	$282 \times 0.1=28.2$	33.2
3	Площадки для игр детей	м2	$282 \times 0.7=197.4$	198.0
4	Площадки для хозяйственных целей	м2	$282 \times 0.3=84.6$	61.3
5	Площадки для занятий физкультурой	м2	$282 \times 2=564.0$	565.2

**5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставляемого для размещения объекта капитального строительства.**

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	6133
2	Площадь застройки	м2	1134.6
3	Площадь покрытий	м2	3128.6
4	Площадь озеленения	м2	1869.8
5	Коэффициент использования территории		1.38

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							5

## 6. Объемно-планировочное решение

Проектируемый жилой дом представляет собой три блок-секции, сблокированные в форме буквы П, две угловых и одна рядовая. Габаритные размеры здания в осях 58.53х23.67м, высота этажа – 2.8м, , 10-го этажа – 2.8м от пола до потолка; техподполья - 2.3м от пола до низа перекрытий, высота здания – 31.200м.

Внутренняя планировка продиктована назначением здания, набором и площадью квартир согласно техническому заданию.

В проектируемом доме насчитывается: однокомнатных - 80 квартир, двухкомнатных - 62 квартир, трехкомнатных – 18шт. Общее количество квартир в доме - 160 шт. В угловых секциях 6 квартир на этаже, в рядовой – 4.

Под зданием запроектировано техподполье для размещения инженерных сетей. Над верхним этажом размещен чердак для обеспечения вентиляции здания и размещения инженерных сетей.

Входные группы оснащены пандусами, с учетом требований обслуживания маломобильных групп населения.

Здание с жесткой конструктивной схемой. Несущая способность и пространственная жесткость здания обеспечивается кирпичными стенами и горизонтальными дисками сборных ж/б перекрытий.

Конструктивная схема зданий принята для всех блок-секций - с поперечными несущими стенами.

Проектом приняты следующие конструктивные решения:

1. Перекрытия и покрытие – из сборных ж/б многослойных плит.
2. Стены наружные:
  - а) продольные ненесущие - из ячеистобетонных блоков с облицовкой силикатным кирпичом или без облицовки (в пределах лоджий)
  - б) продольные несущие и поперечные (торцевые) – кирпичные.
3. Стены внутренние из полнотелого кирпича.

При разработке композиционных приемов оформления фасадов использовался принцип симметрии, вызванный набором квартир в соответствии с заданием. Этот же принцип положен в основу и при разработке внутренней планировки проектируемого здания. Учтена также роль проектируемого жилого дома в формировании силуэта застройки проектируемой улицы 25 Сентября.

В отделке фасадов применяется облицовка лицевым силикатным кирпичом с расшивкой швов и штукатурка с последующей окраской. На отдельных

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1/22-ТЭО-ПЗ

Лист
6

участках стен и ограждений лоджий применяется силикатный кирпич, окрашенный в заводских условиях.

### 7. Технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Этажность	эт.	10
2	Количество секций	шт.	3
3	Количество квартир из них: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных	шт.	160 80 62 18
4	Количество жителей при обеспеченности общей площадью квартир 30м <sup>2</sup> /чел	чел.	8460.28:30=282
5	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1134.6
6	Жилая площадь	м <sup>2</sup>	5128.01
7	Площадь квартир	м <sup>2</sup>	8042.57
8	Общая площадь квартир	м <sup>2</sup>	8460.28
9	Площадь жилого здания	м <sup>2</sup>	10225.1
10	Строительный объем	м <sup>3</sup>	43032.78

### 8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Проектируемое здание десятиэтажного жилого дома относится к классу Ф1.3 по функциональной пожарной безопасности.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – CO.

Взам. инв. №					
Подпись, дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
1/22-ТЭО-ПЗ					Лист
					7

Эвакуационные мероприятия предусмотрены в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № ФЗ 123, СНиП 3-01-203. Наружное пожаротушение предусматривается в соответствии с п. 8.6 СП 8.13130.2009.

В каждой квартире предусматривается внутреннее пожаротушение и пожарная сигнализация.

Схема планировочной организации земельного участка решена с учетом обеспечения проезда пожарных машин вдоль фасадов проектируемого здания и доступа пожарных с автолестниц в любую квартиру.

Минимальный противопожарный разрыв от соседних зданий (дом №1 по г/п) равен 34,5 м при норме 10 м.

Из техподполья запроектированы отдельные выходы, не связанные с жилой частью. Из каждой лестничной клетки запроектирован выход на чердак и кровлю.

### **9. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.**

Проект выполнен с учетом требований СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения:

1. Обеспечен доступ инвалидов с улицы в жилую часть дома по пандусу и далее на «нулевой» этаж к лифту установленному в каждой секции.
2. Выполнены условия беспрепятственного передвижения инвалидов по участку застройки: уклоны и высота перепадов на пути движения инвалидов соответствует нормам.
3. Для покрытия пешеходных дорожек и пандусов исключено применение насыпных или крупноструктурных материалов.
4. На открытых автостоянках выделены места для транспорта инвалидов.

### **10. Мероприятия по охране окружающей среды.**

Размещение жилого дома на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в контейнеры, установленные на специальной площадке, и далее мусоровозами на городскую свалку.

Канализация осуществляется через систему канализационных сетей на очистные сооружения города.

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							8

Рекультивация почвенного слоя грунта из-под пятна застройки выполняется путем срезки плодородного слоя до начала строительства и последующего нанесения на озеленяемые участки в соответствии с планом благоустройства.

При строительстве и эксплуатации объекта, решения, принятые в данной проектной документации соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических норм действующих на территории Российской Федерации.

## 11. Мероприятия по охране объектов культурного наследия

В границах участка объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального или местного (муниципального) значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, в том числе выявленные объекты археологического наследия отсутствуют (не зарегистрированы).

Данная территория расположена вне утвержденных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия.

## 12. Соответствие техническим регламентам

Проект выполнен с соблюдением следующих технических регламентов:

- Требования к обеспеченности необходимой по нормам продолжительностью инсоляции жилых комнат.
- Требования с соблюдению нормативных параметров для жилых помещений в соответствие с СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2):
- Требования к соблюдению противопожарных расстояний от проектируемого и существующих зданий.
- Требования к соблюдению санитарно-защитных зон и охранных зон инженерных коммуникаций.
- Требования к обеспечению доступности маломобильных групп населения к зданию и объектам благоустройства.
- Требования по защите от шума в помещениях и на территории жилого дома.

Инв. № подл.	Подпись, дата	Взам. инв. №					1/22-ТЭО-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		Подпись

Соответствие техническим регламентам

Таблица 4

№ п/п	Технический регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	На основании СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» время инсоляции:		—	—	Соответствует нормативам
2	На основании СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2) нормативные параметры:		—	—	Соответствуют нормативам
3	На основании п.4.3. табл.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменениями N 1, 2)» минимальное противопожарное расстояние:	м	10.0	34.5	Соответствует нормативам
4	На основании табл. 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция (с изменениями на 28 февраля 2022 года)» СЗЗ от гаражного кооператива «Светлана»:	м	35.0	35.0	Соответствует нормативам
5	На основании табл. А.3 приложения А СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП41-02-2003 (с изменениями №1,	м	25	25	Соответствует нормативам

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							10

	2,)» расстояние от трубопроводов при надземной прокладке до зданий:				
6	На основании СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для МГН обеспечены доступ в квартиры и перемещение по территории.		—	—	Соответствует нормативам
7	На основании СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1)» требования по защите от шума в помещениях и на территории жилого дома		—	—	Соответствует нормативам

### 13. Соответствие градостроительным регламентам

Градостроительные регламенты установлены Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм:

- Требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.
- Предельный размер земельного участка.
- Коэффициент использования территории.
- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.
- Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.
- Максимальная высота зданий, строений, сооружений.
- Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков.
- Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Согласно статье 32, гл.2, части II ПЗЗ г.Смоленска градостроительный регламент зоны застройки жилыми домами смешанной этажности и существующих производственных объектов – Ж4-п. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору - 2.6. является основным видом разрешенного использования земельного участка.

Инв. № подл.	Подпись, дата	Взам. инв. №					1/22-ТЭО-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		
							11	

Согласно статье 30, гл.2, части II ПЗЗ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

Согласно статье 18, гл.2, части II ПЗЗ коэффициент использования территории, который определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка, в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 2.0, в проекте коэффициент равен 1.38.

Согласно статье 19, гл.2, части II ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков составляют:

- минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м;
- минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до стен зданий, строений, сооружений устанавливаются:
  - для жилых зданий с квартирами на первых этажах – 6 м;
  - для жилых зданий с квартирами на первых этажах, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, – 3 м.

В проекте глухие торцы проектируемого жилого дома расположены с нулевым отступом от красной линии, минимальный отступ от границы участка – 14 м.

Согласно статье 20, гл.2, части II ПЗЗ максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли, в проекте здание не выступает за пределы красных линий.

Согласно статье 21, гл.2, части II ПЗЗ максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:

- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							12

- видов разрешенного использования в границах территориальных зон;
- охраны исторических панорам центральной части города.

Согласно статье 22, гл.2, части II ПЗЗ минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков многоэтажной жилой застройки (высотной застройки): 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

Согласно статье 23, гл.2, части II ПЗЗ минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и(или) машино-мест) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 1 место на 78 кв. м общей площади квартир. В проекте 78 машино-мест размещено на участке 67:27:0030734:812, 30 на участке 7:27:0030734:806 в соответствии с Проектом планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Крупской – проезда Маршала Конева – проспекта Гагарина – улицы 2-я Киевская – улицы Марии Октябрьской.

#### Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 5

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод	Взам. инв. №	Подпись, дата	Инв. № подл.									
								Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/22-ТЭО-ПЗ		Лист	
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.		много-этажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – основной вид разрешенного использования для зоны Ж4-п	много-этажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Соответствует нормативам												
2	Предельный размер земельного участка.	га	—	—	—												
3	Коэффициент использования территории.	га	2.0	1.38	Соответствует нормативам												
1/22-ТЭО-ПЗ																	
Лист																	
13																	

4	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: от красной линии  от границы участка	м	6.0  3.0	0  14.0	Не соответствует  Соответствует
5	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли	0	Соответствует нормативам
6	Максимальная высота зданий, строений, сооружений.	м	—	—	—
7	Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков - 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.	м2	1692	1869.8	Соответствует нормативам
8	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на 78 кв. м общей площади квартир.	машино-место	108	78 на участке 30 на участке 7:27:00307 34:806 в соответствии с ДПТ	Соответствует нормативам

#### 14. Выводы.

Таким образом, проектное предложение по размещению на участке многоэтажного жилого дома соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением отступа от границы участка, совпадающей с красной линией планируемой ул.25 Сентября.

Инв. № подл.	Подпись, дата	Взам. инв. №	14. Выводы.				Лист	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		Подпись
							1/22-ТЭО-ПЗ	14

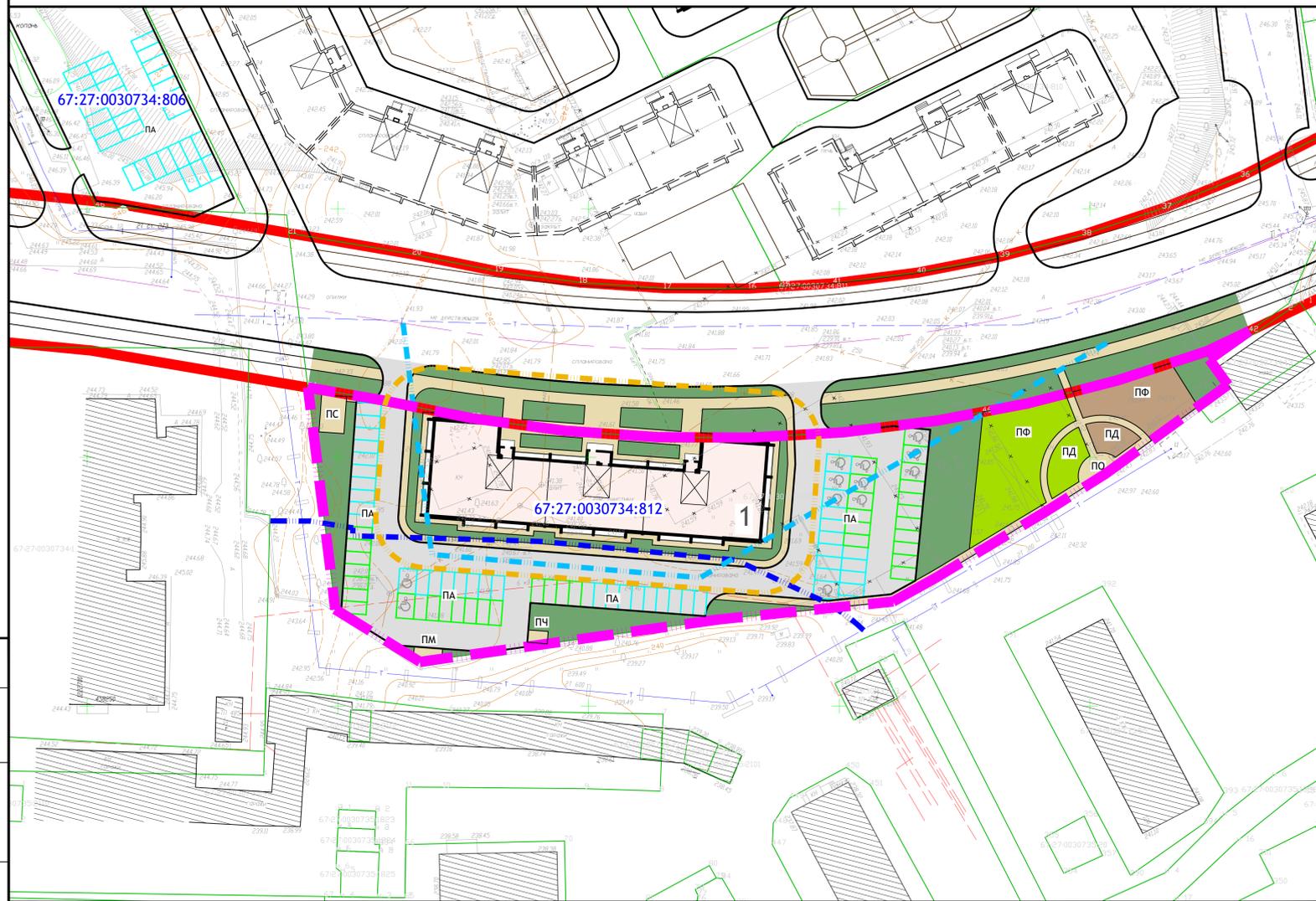
## 15. Заключение

Основанием для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров в части сокращения минимального отступа от границы земельного участка, совпадающего с красной линией перспективной улицы до стены планируемого жилого дома с 6м до 0м, при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц является следующее:

- в пределах участка проектируемого жилого дома профиль улицы запроектирован таким образом, что расстояние от стены жилого дома до наружной стороны тротуара составляет – 5м, до проезжей части – 9.5м;
- на красную линию выходят глухие торцы проектируемого жилого дома;
- стесненность и сложная конфигурация участка, ограниченность использования места возможного размещения здания на участке наличием санитарно-защитной зоны гаражей и охранной зоны теплотрассы.

Инв. № подл.	Подпись, дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/22-ТЭО-ПЗ	Лист

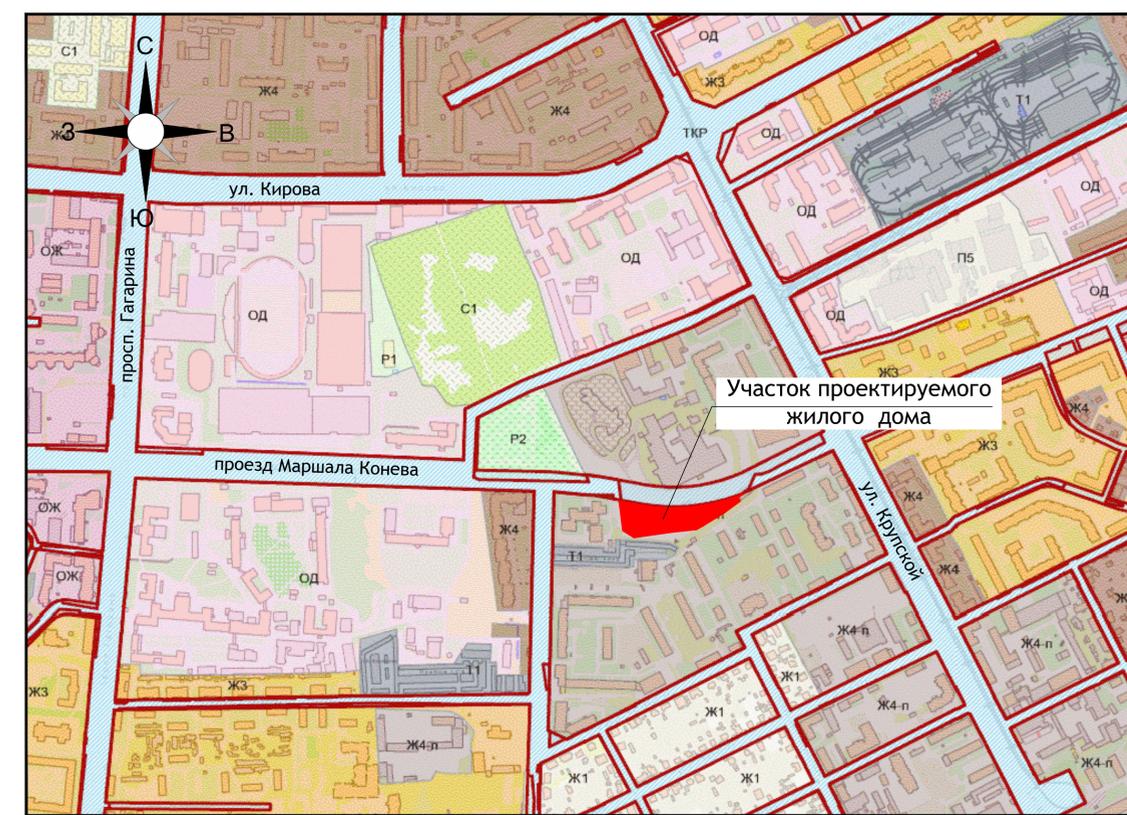
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Перспективное строительство
- Здания и сооружения подлежащие сносу
- Парковочные места для инвалидов
- Гостевые парковочные места
- Парковочные места для постоянного хранения
- Граница участка с кадастровым номером 67:27:0030734:812
- Граница участков стоящих на учете в ЕГРН
- 67:27:0030734:812 — Номера участков стоящих на учете в ЕГРН
- Красная линия
- Граница СЗЗ гаражного кооператива "Светлана"
- Граница охранной зоны теплотрассы
- Минимальный противопожарный разрыв
- Газон
- Покрытие площадок из газона, устойчивого к вытаптыванию
- Покрытие площадок из песчано-гравийной смеси
- Проезд из асфальтобетона
- Дорожки и площадки с покрытием из асфальта

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая квартир		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоэтажный жилой дом	10	1	160	160	1134.6	1134.6	8460.28	8460.28	43032.78	43032.78

РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Норматив	Количество	
				По нормам	По проекту
ПА	Площадки для стоянки автомашин из них: для постоянного хранения для МГН гостевые	ммест	1машино-место на 78м2 общ. пл.квартир	8460.28:78=108 (см. примеч.3)	108 72 12 36
ПО	Площадки для отдыха взрослых	м2	0.1м2/чел.	282x0.1=28.2	33.2
ПД	Площадки для детских игр	м2	0.7м2/чел.	282x0.7=197.4	198.0
ПМ	Площадки для мусороконтейнеров	м2	0.3м2/чел.	282x0.3=84.6	12.5
ПС	Площадки для сушки белья				37.5
ПЧ	Площадки для чистки домашних вещей				11.3
ПФ	Площадки для занятий физкультурой	м2	2.0м2/чел.	282x2=564.0	565.2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№1 п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	6133.0
2	Площадь застройки	м2	1134.6
3	Площадь покрытий	м2	3128.6
4	Площадь озеленения	м2	1869.8
5	Площадь озеленения нормативная	м2	1692.0
6	Коэффициент использования территории	м2	1.38
7	Общая площадь квартир	м2	8460.28
8	Количество жителей	чел.	282
9	Количество квартир	шт.	160
10	Этажность	эт.	10

ПРИМЕЧАНИЯ

- Количество жителей определено исходя из обеспеченности общей площадью квартир 30м2/чел. (8460.28:30=282).
- Расчет площадок произведен на основании "Региональных нормативов градостроительного проектирования "Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области" (Постановление Администрации Смоленской области № 45 от 19.02.2019).
- Расчет парковочных мест произведен на основании "Правил землепользования и застройки города Смоленска" (Постановление Администрации города Смоленска №2531-адм от 30.09.2021), из расчета 1 парковочное место на 78м2 общей площади квартир (8460.28:78=108), при этом на участке размещено 78 машино-мест, 80% от общего числа. Недостающие 30 машино-мест размещены на участке с кадастровым номером 67:27:0030734:806 на расстоянии, не превышающем 1000 метров. Данное проектное решение отражено в градостроительной документации - "Проекте планировки и межевания территории в границах улицы Крупской - проезда Маршала Конева - проспекта Гагарина - улицы 2-я Киевская - улицы Марии Октябрьской, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.07.2007 №1927-адм.

1/22-ТЭО-ПЗУ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Директор		Осипов			07.22	
ГАП		Борисова			07.22	
Разработ.		Борисова			07.22	
Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Крупской, участок с кадастровым номером 67:27:0030734:812						
				Стадия	Лист	Листов
				ТЭО	1	
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000					ООО «Проект-сервис»	

Согласовано

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