

ИП Глазкова Н.А.

**Ассоциация Саморегулируемая организация
«Объединение смоленских проектировщиков»
Рег. №СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2**

**Жилой дом с подземной автостоянкой по адресу:
г. Смоленск, ул. Дохтурова, вл.7-11**

**Технико-экономическое обоснование возможности
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
капитального строительства**

БПД/2022-ТЭО

**г. Смоленск
2022 г.**

ИП Глазкова Н.А.

Ассоциация Саморегулируемая организация
«Объединение смоленских проектировщиков»
Рег. №СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

**Жилой дом с подземной автостоянкой по адресу:
г. Смоленск, ул. Дохтурова, вл.7-11**

**Технико-экономическое обоснование возможности
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
капитального строительства**

БПД/2022-ТЭО

Директор



Н.А.Глазкова

ГИП



Ю.В.Копайлов

ГАП

И.А.Ковганова

г. Смоленск
2022г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание (стр.)
1	2	3
	А. Текстовая часть	
6ПД/2022-ТЭО -С	Содержание	2
6ПД/2022-ТЭО - ПЗ	Пояснительная записка	3-8
	Б. Графические материалы	
6ПД/2022-ТЭО -СПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	9
	В. Прилагаемые материалы	
	Выписка из реестра членов саморегулирующей организации №00173 от 03.06.2022	10-12


Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

6ПД/2022-ТЭО -С

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

Содержание

Стадия	Лист	Листов
		1

ИП Глазкова Н.А.
г. Смоленск

Пояснительная записка.

1. Общая часть.

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) разработано на основании письма-задания №125/22СА от 24.08.2022 г., выданного ООО специализированный застройщик «СтройАкадемия».

Подготовка ТЭО выполнена в соответствии с требованиями:

- Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 02.07.2013 г.);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска.

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.


Строящийся Жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: г. Смоленск, ул. Дохтурова вл. 7-11, располагается на земельном участке с кадастровым номером 67:27:20614:429 площадью 5 076 м².

Данный земельный участок расположен в Ленинском районе г. Смоленске в центральной части города в районе смешанной застройки с развитой сетью дорог и подземных коммуникаций.

Территория участка относится к категории земель - земли населённых пунктов, и зоне Ж4. Зона Ж4 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности. По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Участок граничит:

- с севера — с ул. Дохтурова;
- с запада — с участком существующего индивидуального жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020614:9, участком объекта бытового обслуживания с кадастровым номером 67:27:0020614:4 и участком с кадастровым номером 67:27:0020614:143 (предназначенный для целей, не связанных со строительством, - благоустройства);

Взам. инв. №	Подп. и дата	6ПД/2022-ТЭО						
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
Инв. № подл.		Разработал	Копайлов					
		Пояснительная записка				Стадия	Лист	Листов
							1	6
						ИП Глазкова Н.А. Г. Смоленск		

- с юга – с овраг;
- с востока – с внутриквартальным проездом.

На данном земельном участке ведется строительство многоквартирного жилого дома с подземной парковкой (разрешение на строительство №67-RU67302000-94-2013 от 1 августа 2013 года).

Данный участок расположен за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и территорий игровых и физкультурных площадок жилого дома.

Строящийся жилой дом запроектирован — 5-х секционный, 115 квартирный с помещениями общественного назначения на первом этаже и подземной парковкой на 72 м/места.

Габариты в осях — 62,1x71,3 м.

Этажность — 9,10,11.

Класс ответственности - II.

Коэффициент надёжности по ответственности - 1,0.

Степень огнестойкости - II.

Класс конструктивной пожарной опасности — С0

Класс здания по функциональной пожарной опасности - Ф 1.3.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами.

3.1. Размещение здания

Проектное положение строящегося жилого дома определено с учётом функциональной взаимосвязи с существующей застройкой, рациональным использованием земельного участка.

Данный объект относится к основным видам разрешённого использования на участке.

При разработке схемы планировочной организации земельного участка расстояния между зданиями, сооружениями и инженерными сетями приняты в соответствии с действующими нормами.

В границах зоны противопожарного разрыва, устанавливаемой в соответствии с п. 4.3, табл. 1 СП 4.13130.2013, для проектируемого жилого дома с принятыми степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности, жилые, общественные, административные, производственные и складские здания отсутствуют.

Согласно статье 19, п. 2 Правил землепользования и застройки г. Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость объектов капитального строительства, расположенных в грани-

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					6ПД/2022-ТЭО	Лист
								2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.		Подп.

цах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечиванием нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

На 1 этаже жилого дома размещено 7 помещений общественного назначения. В связи со сложным рельефом, большим перепадом высотных отметок (до 2 м) входы в помещения общественного назначения объединены одним крыльцом, что позволило обеспечить доступность для маломобильных групп населения ко всем помещениям общественного назначения.

Строящийся жилой дом выступает за границу зоны допустимого размещения зданий и сооружений на 2,5 м подземной частью, со сторон земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020614:143.

С западной, восточной и южной сторон земельного участка в зону не допустимого размещения здания выходят крыльца и пандусы жилого дома на расстояние от 0,3 до 2,7 м. Границы участка с этих сторон примыкают к: к квартальному проезду - с востока; к оврагу – с юга; к участку объекта бытового обслуживания с кадастровым номером 67:27:0020614:4 – с запада.

Принятое решение по расположению строящегося здания обеспечивает нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивает нормы противопожарной безопасности.

3.2. Нормативные технико-экономические показатели.

1. Коэффициент использования территории.

На основании статьи 18 п.3 «Правил землепользования г. Смоленска» коэффициент использования территории для «многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше - 2.0. Коэффициент использования территории определяется как отношение общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка. $11998,24/5076=2,36$.

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 78 м² общей площади квартир. При общей площади квартир 11998,24 м² количество машино-мест составит 154 шт. 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 – 20 м² на 100 м² общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. $11998,24*20/100 = 2400 \text{ м}^2$

4. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в Постановлении Администрации Смоленской области № 45 от 19.02.2019 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области». пункт 1.5.3.3.13. в таблице 81.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			6ПД/2022-ТЭО						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				3

Таблица 1 (Таблица 81 в Постановление № 45 от 19.02.2019)

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

В соответствии с заданием на проектирование уровень комфорта квартир принят «бизнес класса». В соответствие с таблицей 5.1 пункта 5.6 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 40 м². Исходя из чего количество жителей равно 11998,24/40=300 человек. Обеспеченность площадками дворового благоустройства приведены в таблице 2.

В таблице 2 приведены сравнительные технико-экономические показатели.

Таблица 2. Сравнительные технико-экономические показатели

Показатель	По проекту	По норме
Коэффициент использования территории	2,36	2,00
Площадь озеленения, м ²	959,5	2400
Площадки отдыха взрослого населения, м ²	30,6	30,0
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, м ²	138,8	210,0
Площадки для занятий физкультурой, м ²	301,4	600
Хозяйственные площадки, м ²	91,2	90,0
Площадки для автомашин, м/м	154	75

4. Отклонения от предельных параметров

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

1) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка 75 по норме 154 машино-мест. В соответствии с правилами землепользования города Смоленска,

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

							6ПД/2022-ТЭО	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			4

за пределами участка может быть размещено не более 50 % машино-мест. На земельном участке размещено $75 \cdot 100 / 154 = 49\%$ машино-мест (75 шт.). Недостающие 2 машино-места, необходимые для размещения на земельном участке, и 77 машино-мест, допустимые к размещению за пределами земельного участка, предлагается разместить в многоэтажной городской парковке с озелененной крышей и детскими спортивными площадками, предусмотренной проектом планировки территории.

2) Площадок для занятия физкультурой нормируемых 600,0 м² по проекту 301,4 м².

Недостаток площадей физкультурных площадок компенсируется наличием в микрорайоне на расстоянии от 100м до 700м от строящегося жилого дома: спортивного ядра средней школы №14, СК "Леди Фитнес", СК "Vita Wellness Park", СК "Урожай", бассейна «Днепр».

3) Площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста нормируемых 210,0 м² по проекту 138,8 м².

Недостаток данных площадок компенсируется, расположенным в пешей доступности, центральным парком культуры и отдыха и перспективными детскими спортивными площадками, предусмотренными проектом планировки территории.

4) Нормируемая площадь озеленения 2400 м² по проекту 959,5 м². Нехватка обеспечится большими площадями озеленения всего квартала. В соответствии с проектом планировки территории, суммарная площадь озеленения квартала составит 43,2 га или 40,9% от площади квартала. С южной стороны земельный участок граничит с оврагом, на склонах которого растут деревья и кустарники.

5) превышен коэффициент использования территории по норме 2.0 по проекту 2,36. 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 земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020614:429 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 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

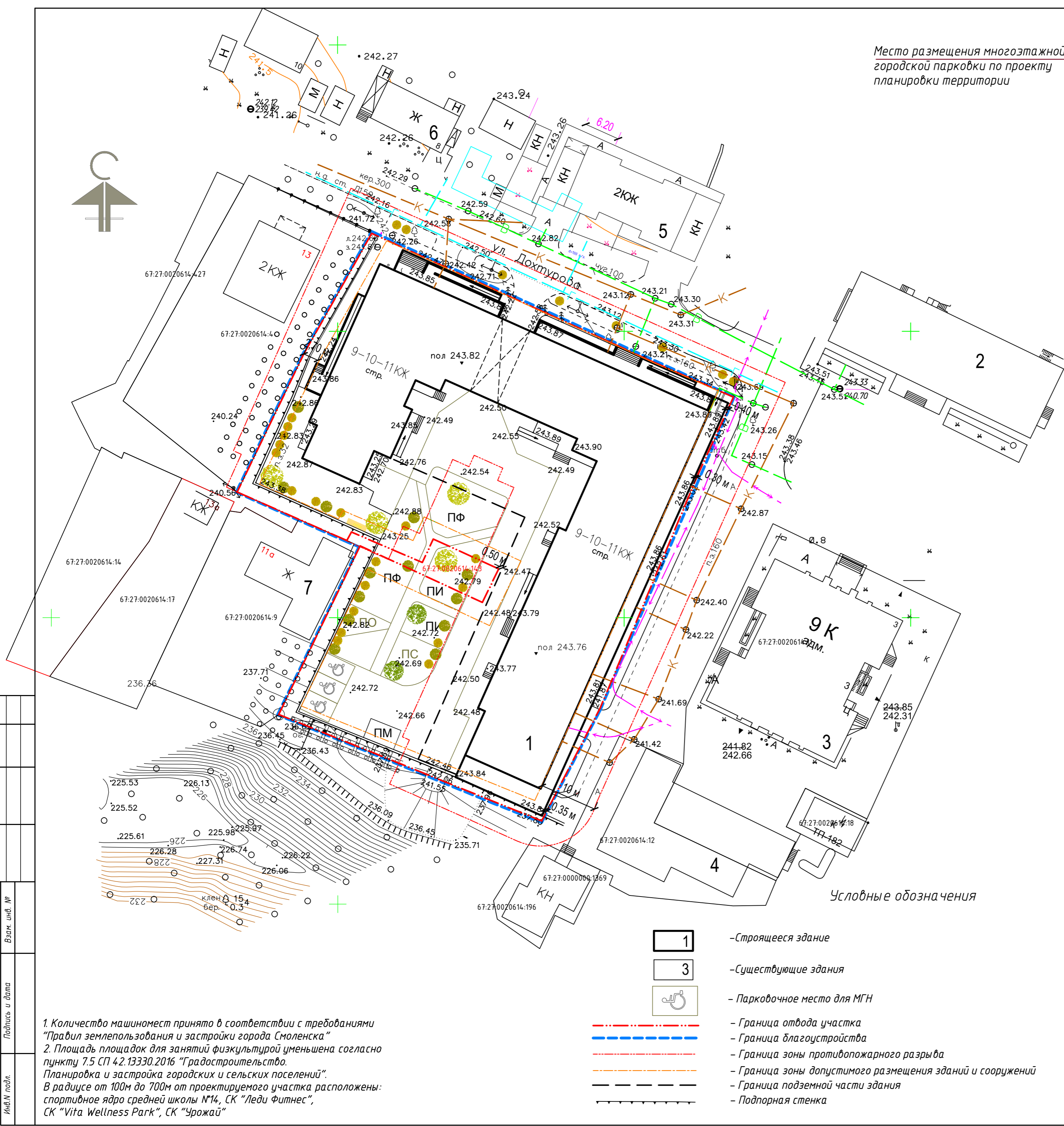
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	6ПД/2022-ТЭО	Лист
							5

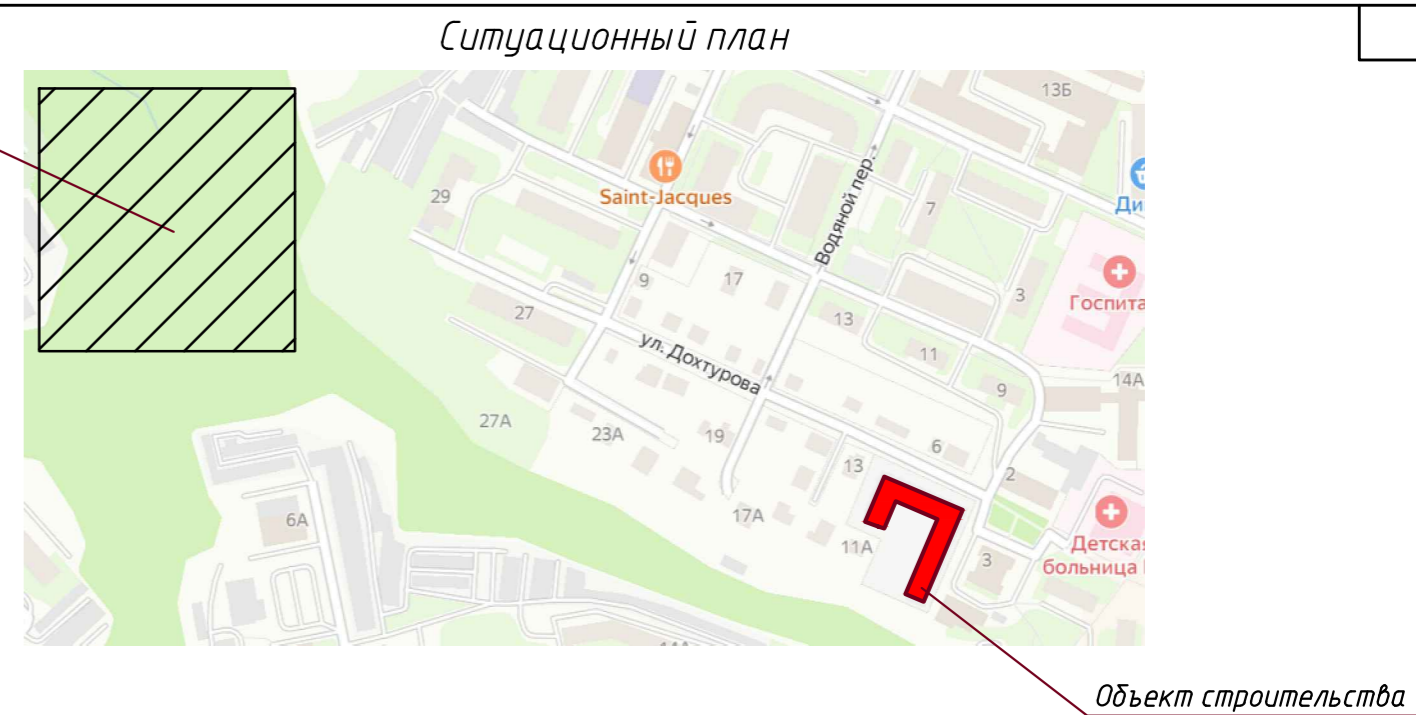
дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Смоленск, ул. Дохтурова вл. 7-11 (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020614:429), **возмож-**
но в части:

- 1) Увеличения коэффициента использования территории с 2,0 до 2,36;
- 2) Уменьшения площадей озеленения с 2400,0 м² до 959,5 м²;
- 3) Уменьшения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка со 154 до 75 машино-мест;
- 4) Уменьшения минимального отступа от границ земельного участков до стен здания, строений, сооружений с 3 м до 0 м.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					6ПД/2022-ТЭО	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.		Подп.



Место размещения многоэтажной городской парковки по проекту планировки территории



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п.п.	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ² .				Строительный объем, м ³ .		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Жилой дом с подземной автостоянкой (проектируемый) в том числе: подземная часть надземная часть	10-11	1	115	115	3364,4	3364,4	19401,86	19401,86	81014,64	81014,64
		9-10-11	1	-	-	2647,0				13178,64	13178,64
2-4	Административные здания (существующие)	2-9	3								
5-7	Жилые дома (существующие)	1-2	2								

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Обознач.	Наименование площадок	Ед. изм.	Удельные разм. пл-к, м ² /чел.	Количество	
				по норме	по проекту
ПИ	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м ²	0,7	210,0	138,8
ПО	Площадки для отдыха взрослого населения	м ²	0,1	30,0	30,6
ПФ	Площадки для занятий физкультурой	м ²	2,0	600	301,4
ПС	Площадки для сушки белья	м ²	0,3	90,0	91,2
ПМ	Площадка для мусоросборных контейнеров				
ПЧ	Площадки для чистки ковров				
ПА	Площадки для стоянки автомашин				
	-стоянки для жителей	м ² м/м		154	75

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			в границах отвода	в границах благоустройства
1	Площадь участка	м ²	5076,0	5180,0
2	Площадь застройки (без учета подземной части здания)	м ²	2647,0	2647,0
3	Площадь покрытий	м ²	1397,5	1408,9
4	Площадь озеленения (с учетом газонных покрытий площадок и покрытий с газонной решеткой)	м ²	959,5	1052,1

1. Количество машиномест принято в соответствии с требованиями "Правил землепользования и застройки города Смоленска"
 2. Площадь площадок для занятий физкультурой уменьшена согласно пункту 7.5 СП 4.2.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
 В радиусе от 100м до 700м от проектируемого участка расположены: спортивное ядро средней школы №14, СК "Леги Фитнес", СК "Vita Wellness Park", СК "Урожай"

6ПД/2022-ТЭО-СПЗУ					
Жилой дом с подземной стоянкой по адресу: г. Смоленск, ул. Доктурова, вл. 7-11					
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
Разработал	Беспалёнок				
ГАП	Ковганова				
ГИП	Копайлов				
Жилой дом с подземной стоянкой			СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.			ТЭО	1	
ИП Глазкова Н.А. г. Смоленск					

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«03» июня 2022 г.

№ 00173

**Ассоциация Саморегулируемая организация «Объединение смоленских
проектировщиков»
(Ассоциация СРО «ОСП»)**

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**

214013, г. Смоленск, ул. Матросова, д. 12а, www.osp-sro.ru, info@osp-sro.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-086-15122009

выдана Индивидуальному предпринимателю Глазкова Наталья Александровна

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Глазкова Наталья Александровна
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	672906612582
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	317673300012219
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	214019, г. Смоленск, ул. Михайловская, д.24-б
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	г. Смоленск
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	178

Наименование	Сведения	
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	8 февраля 2018 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	8 февраля 2018 г., №143	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	8 февраля 2018 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Нет	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	Нет	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
8 февраля 2018 г.	Нет	Нет
3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):		
а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	Нет	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	Нет	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей

Наименование		Сведения
г) четвертый	Нет	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	Нет	Нет
е) простой	Нет	Нет

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

а) первый	Нет	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	Нет	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	Нет	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	Нет	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	Нет	Нет

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

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Нет
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Нет

Генеральный директор

Документ подписан
электронной подписью
(подпись)

А.В. Тихонов

М.П.

АССОЦИАЦИЯ СРО "ОСП", Тихонов Александр Владимирович, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
03.06.2022 11:06 (MSK), Сертификат № 08D075006CAD28B44166201A9DC2C47B