

ООО «Проект-сервис»

**Свидетельство №0128-2013-6732062302-П-1, выданное ООО «Проект-сервис» НПСО
«Объединение смоленских проектировщиков» 08 ноября 2013 года, протокол №65**

Технико-экономическое обоснование

**возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства:
многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, ул. Нахимова,
участок с кадастровым номером 67:27:0020435:312**

2/22-ТЭО

**Смоленск
2022 г.**

ООО «Проект-сервис»

Свидетельство №0128-2013-6732062302-П-1, выданное ООО «Проект-сервис» НПСО
«Объединение смоленских проектировщиков» 08 ноября 2013 года, протокол №65

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства:
многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, ул. Нахимова,
участок с кадастровым номером 67:27:0020435:312

2/22-ТЭО

Директор

ГАП



Осипов С.А.

Борисова Т.А.

Смоленск
2022 г.

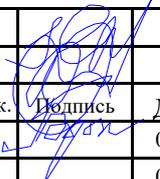
Введение

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 бм 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 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 г. №260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета от 28.02.2007 № 490;
- Проект планировки и межевания застроенных и подлежащих застройке территорий квартала в городе Смоленске: в границах улицы Нормандия-Неман – улицы Нахимова – ГСК «Планета» – улицы Полтавской, утвержденный Постановлением Администрации города Смоленска от 24.12.2014 №2253-адм;
- Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»
- Правила благоустройства города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019, №954;

Взам. инв. №	Подпись, дата	2/22-ТЭО-ПЗ							
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Инв. № подл.		Директор	Осипов С.А.		09.22	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
		ГАП	Борисова Т.А.		09.22		ТЭО	1	15
		Разработал	Борисова Т.А.		09.22		ООО «Проект-сервис»		

- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2021 года) (редакция, действующая с 23 декабря 2021 года);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 2 июля 2013 года);
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", (с изменениями на 30 апреля 2021 года);
- 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)»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1)»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции (с изменениями №1)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- 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)»;
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные, Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с изменениями №1, 2, 3)»;
- Проект «Обоснование расчетного санитарного разрыва для гаражно-строительного кооператива «Планета», расположенного по адресу: г.Смоленск, ул. Могилевская», выполненный Центром Экологического Сопровождения (Индивидуальный предприниматель Максименкова Юлия Александровна. Фактический адрес: 214018, г.Смоленск, ул.Ново-Рославльская, д.3а, оф. 7 ИНН 673110139026; ОГРН 311673230500093 Тел. 8(910)783-54-75; E-mail: ces-smolensk@mail.ru) в 2018 году.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020435:312.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул Нахимова. Площадь участка 3608 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: многоквартирные жилые дома (от 5 этажей и выше).

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 ЖЗ - градостроительный регламент зоны - застройка среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

На основании проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Нормандия-Неман – улицы Нахимова – ГСК «Планета» - улицы Полтавской в городе Смоленске 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 Ленинском районе города Смоленска, с трех сторон ограничен красными линиями улиц Полтавская и Могилевская. С севера находится территория общего пользования - существующая улица Полтавская, с юга – гаражный кооператив «Планета», востока – 10-этажный жилой дом, запада – 9-этажный жилой дом.

В настоящий момент на участке расположены подлежащие сносу одноэтажные нежилые здания, коммуникации, газон и кустарники. Рельеф участка с перепадом в отметках 3.5м., с общим уклоном в направлении северо-восток - юго-запад.

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

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- 67:27-6.5024 - Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО "Фабрика "Шарм", расположенного по адресу: Смоленская область, западная часть г. Смоленска (скв. ГVK 66200160)
- 67:27-6.5018 – Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО «Фабрика «Шарм», расположенного по адресу: Смоленская область, западная часть г.Смоленска (скв. ГVK 66200158)

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							3

- 67:27-6.2436 – Зона с особыми условиями использования территорий ВЛ 0.4кВ №1 ТП 540
- 67:26-6.42 - Охранная зона линии связи по объекту "Государственный архив на 1,5 млн. единиц хранения в г. Смоленске."
- 67:27-6.4585 - Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации низкого давления, общей протяженностью 4 485,98 метров, расположенный на территории Ленинского района города Смоленска, состоящий из 39 газопроводов" протяженностью 4 486 метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 18 138 кв. метров.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Технико-экономическое обоснование выполнено в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требованиями технических регламентов о безопасности зданий и сооружений, а также с учетом требований по формированию доступной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения и соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Проектом предусмотрено размещение на участке 3-секционного 10-этажного жилого дома, организация проезда для транспорта и пожарной техники, благоустройство территории. Расположение здания на участке обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов.

Здание расположено на удалении от красной линии улицы Полтавская, одним из фасадов вдоль красной линии ул.Могилевская. Глухой торцевой фасад расположен углом непосредственно на красной линии ул.Могилевская с отступом 0м., главный фасад - с отступом от красной линии ул. Могилевская – 2м. Входы в подъезды расположены со стороны улицы Полтавская на достаточном удалении от красной линии.

Предусмотрено зонирование территории: со стороны двора размещены парковочные места и площадки хозяйственного назначения, со стороны главного фасада на нормативном расстоянии от здания размещены площадки дворового благоустройства: отдыха взрослых, детских игр, занятий физкультурой, площадки оборудованы малыми формами архитектуры. Территория, свободная от застройки и покрытий озеленена в соответствии с нормативными требованиями.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							4

Подъезд к жилому дому предусмотрен с существующих улиц Полтавская и Могилевская, также предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров. Со всех сторон запроектирован проезд для пожарных машин.

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.

Расчет количества 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	м м е с т	$7305.21:78=94$	$47+47=94$ (47 машиномест за границей участка)
2	Площадки для отдыха взрослых	м 2	$243 \times 0.1=24.3$	27.5
3	Площадки для игр детей	м 2	$243 \times 0.7=170.1$	172.2
4	Площадки для хозяйственных целей*	м 2	$243 \times 0.3=72.9$	34.5
5	Площадки для занятий физкультурой**	м 2	$243 \times 2=486.0$	283.8(58%)

* В том числе для выгула собак на расстоянии 450 м. предусмотрен участок с кадастровым номером 67:27:0000000:3395 по ул. Полтавская, овраг напротив дома 45г, площадью 8000 кв.м;

Также для хозяйственных целей предусмотрены помещения (лоджии) в проектируемом жилом доме.

** На основании прим.2, п.7.5, гл.7 СП 42.13330.2016 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений" в проекте принята площадь площадок для занятий физкультурой 58% от нормативной, так, как на расстоянии 195м. находится физкультурно-оздоровительный комплекс "Динамо" по адресу Нахимова, 31А и на расстоянии 350м. - спортядро МБОУ средняя школа №39 по адресу Нахимова, 35

4. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставляемого для размещения объекта капитального строительства.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							5

1	Площадь участка	м2	3608.0
2	Площадь застройки	м2	1143.62
3	Площадь покрытий	м2	1002.08
4	Площадь озеленения	м2	1462.3
5	Коэффициент использования территории		2.0

5. Объемно-планировочное решение

Проектируемый жилой дом представляет собой три блок-секции, сблокированные в форме буквы Г, две рядовых и одна угловая. Габаритные размеры здания в осях 43.32x39.09м, 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 - 70 квартир, двухкомнатных - 61 квартир, трехкомнатных – 9шт. Общее количество квартир в доме - 140 шт. В угловой секции 6 квартир на этаже, в рядовых – 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 многопустотных 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							6

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 существующей улицы Полтавская.

В отделке фасадов применяется облицовка лицевым силикатным кирпичом с расшивкой швов и штукатурка с последующей окраской. На отдельных участках стен и ограждений лоджий применяется силикатный кирпич, окрашенный в заводских условиях.

6. Техничко-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 70 61 9
4	Количество жителей при обеспеченности общей площадью квартир 30м ² /чел	чел.	7305.21:30=243
5	Площадь застройки	м ²	1143.62
6	Жилая площадь	м ²	3639.94
7	Площадь квартир	м ²	6884.19
8	Общая площадь квартир	м ²	7305.21
9	Площадь жилого здания	м ²	8611.8
10	Строительный объем	м ³	36449.42

7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							7

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

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – CO.

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 соседнего здания (гаражи) равен 12м. при норме 12м.

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

8. 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.

9. 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							8

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

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

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.

10. 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.

11. Соответствие техническим регламентам

Проект выполнен с соблюдением следующих технических регламентов:

- Требования к обеспеченности необходимой по нормам продолжительностью инсоляции жилых комнат.
- Требования к 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.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Лист
						2/22-ТЭО-ПЗ	9

- Требования по защите от шума в помещениях и на территории жилого дома.

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	12	12	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 «Планета».	м		На основании Проекта обоснования расчетного санитарного разрыва для гаражно-строительного кооператива «Планета», границы СЗЗ совпадают с гр. участка.	Соответствует нормативам

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист
							10

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 2.0.

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 глухой торец проектируемого жилого дома расположен углом непосредственно на красной линии ул. Могилевская, с нулевым отступом; один из фасадов размещен вдоль красной линии с минимальным отступом 1.85м., минимальный отступ от границы участка с восточной стороны – 14.5 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	2/22-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. По расчету требуется 1461.0, в проекте - 1462.3м².

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 47 машино-мест размещено на участке 67:27:0030734:812, 47 – за границей участка в пределах нормативной пешеходной доступности (не менее 1000м) в соответствии с проектом планировки и межевания территории квартала в границах улицы Нормандия-Неман – улицы Нахимова – ГСК «Планта» - улицы Полтавской.

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 5

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод									
						Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
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 ЖЗ	много-этажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Соответствует нормативам									
2	Предельный размер земельного участка.	га	—	—	—									
3	Коэффициент использования территории.	га	2.0	2.0	Соответствует нормативам									
						2/22-ТЭО-ПЗ						Лист		
												13		

Взам. инв. №

Подпись, дата

Инв. № подл.

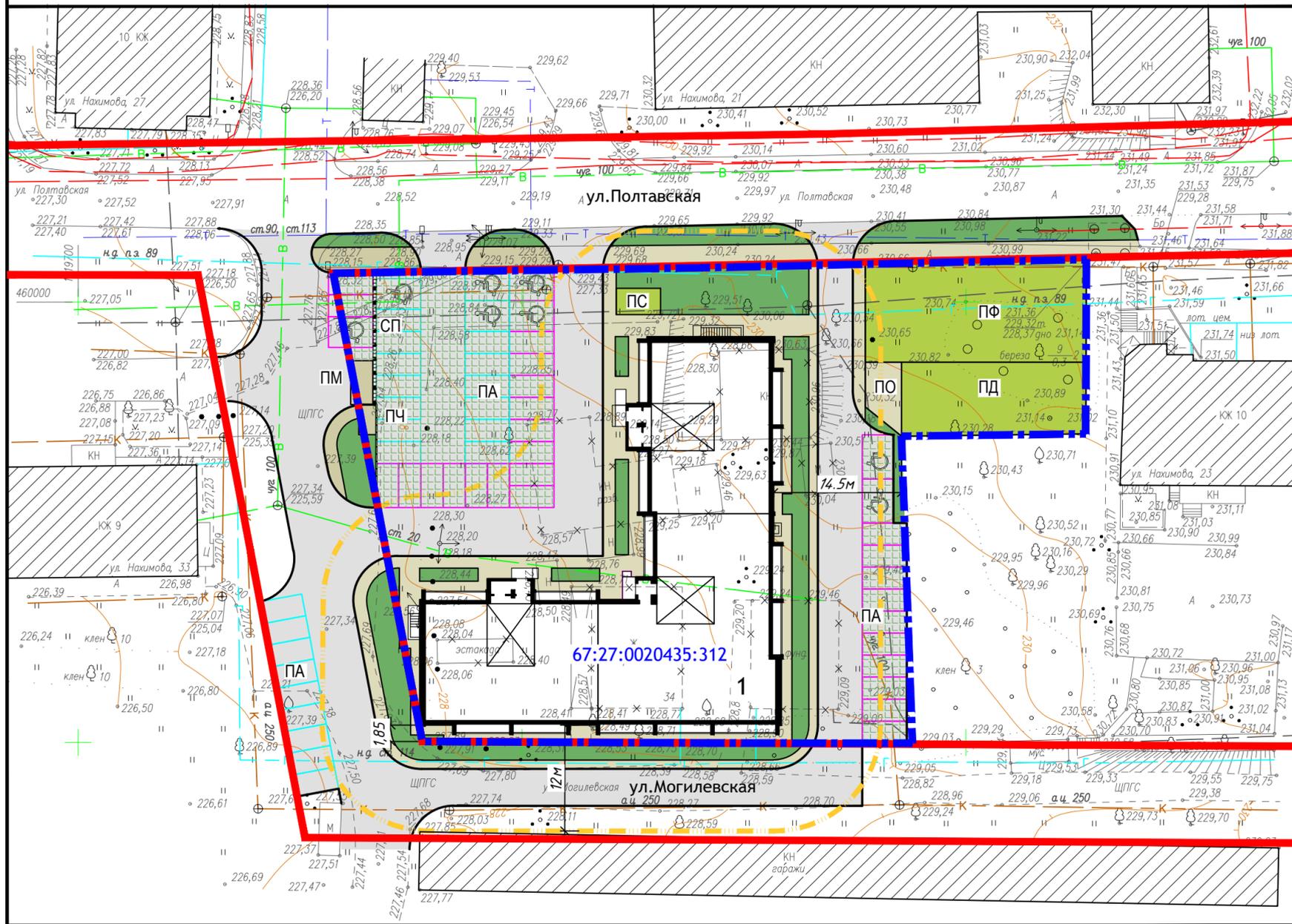
14. Заключение

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

- стесненность и сложная конфигурация участка, ограниченность использования места возможного размещения здания на участке.
- улица Могилевская утратила свою функцию в связи с изменением градостроительной ситуации (замена одноэтажной застройки на многоэтажную) и фактически является внутриквартальным проездом эпизодического использования с отсутствием соответствующих технических и геометрических параметров.

Инв. № подл.	Подпись, дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/22-ТЭО-ПЗ	Лист

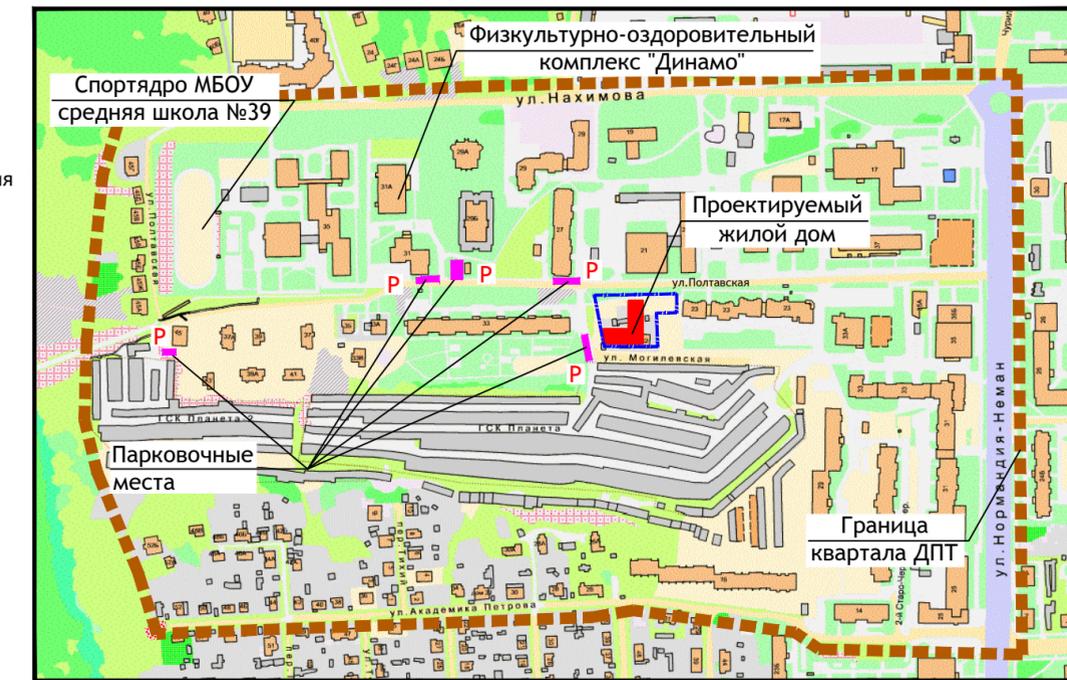
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Здания и сооружения, подлежащие сносу
- Парковочное место для постоянного хранения
- Гостевое парковочное место
- Парковочное место для МГН
- Подпорная стенка
- 67:27:0020435:312 — Кадастровый номер участка, стоящего на учете в ЕРГН
- Покрытие экопарковок
- Газон, устойчивый к вытаптыванию
- Газон
- Асфальтовое покрытие, отмостки, тротуаров, площадок
- Асфальтобетонное покрытие проездов
- Красные линии
- Минимальный противопожарный разрыв
- Граница участка, стоящего на учете в ЕРГН

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

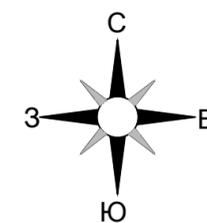


РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив	Количество	
				По нормам	По проекту
ПА	Площадки для стоянки автомашин из них: для постоянного хранения в т. ч. для МГН гостевые	ммест	1машино-место на 78м2 общ. пл.квартир	7305.21:78= 94=47(50%) (см. примеч.1)	47, из них 31 гостев.
ПО	Площадки для отдыха взрослых	м2	0.1м2/чел.	243x0.1=24.3	27.5
ПД	Площадки для детских игр	м2	0.7м2/чел.	243x0.7=170.1	172.2
ПМ	Площадки для мусороконтейнеров				12.5
ПС	Площадки для сушки белья	м2	0.3м2/чел.	243x0.3=72.9	15.0
ПЧ	Площадки для чистки домашних вещей				7.0
ПФ	Площадки для занятий физкультурой	м2	2.0м2/чел.	243x2=486.0 488x50%=244.0 (см. примеч.2)	283.8 (58%)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
1	Площадь участка.	м2	3608.0	
2	Площадь застройки	м2	1143.62	
3	Площадь покрытий	м2	1002.08	
4	Площадь озеленения, в том числе:		м2	1462.3
		площадки с покрытием из газона, устойчивого к вытаптыванию	м2	463.0
		площадь покрытий экопарковок	м2	735.9
5	Площадь озеленения нормативная	м2	1461.0	
6	Коэффициент использования территории		2.0	
7	Общая площадь квартир	м2	7305.21	
8	Количество жителей	чел.	243	
9	Количество квартир	шт.	140	



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	
											Квартир
1	10-этажный 3-секционный жилой дом	10	1	140	140	1143.62	1143.62	7305.21	7305.21	36443.42	36443.42

Количество жителей определено исходя из обеспеченности общей площадью квартир 30м2/чел. (7318.32:30=243).

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, при этом на участке размещено 47 машино-мест, 50% от общего числа. Недостающие 47 машино-мест размещены за пределами участка на расстоянии, не превышающем 1000 метров. Данное проектное решение отражено в градостроительной документации - утвержденный постановлением Администрации города Смоленска №2253-адм. от 24.12.2014 "Проект планировки и межевания застроенных и подлежащих застройке территорий квартала в границах ул. Нормандия-Неман - ул. Нахимова - ГСК "Планета" - ул. Полтавской.

На основании прим.2, п.7.5, гл.7 СП 42.13330.2016 "ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений" в проекте принята площадь площадок для занятий физкультурой 50% от нормативной, так, как на расстоянии 195м. находится физкультурно-оздоровительный комплекс "Динамо" по адресу Нахимова, 31а и на расстоянии 350м. - спортядро МБОУ средняя школа №39 по адресу Нахимова, 35.

2/22-ТЭО-ПЗУ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Директор		Осипов			09.22
ГАП		Борисова			09.22
Разработ.		Борисова			09.22
Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Нахимова, участок с кадастровым номером 67:27:00307316:168					
Стадия			Лист	Листов	
ТЭО			1		
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500				ООО «Проект-сервис»	