ООО «Ярослава»

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. 25 Сентября в городе Смоленске, участок с кадастровым номером 67:27:0030852:24

1/23 – ТЭО

2023 год

ООО «Ярослава»

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. 25 Сентября в городе Смоленске, участок с кадастровым номером 67:27:0030852:24

1/23 – ТЭО

Директор **Н.А. Багрецов**

Главный инженер проекта **Н.А. Багрецов**

2023 год

Обозначение	Наименование	Примечание (стр.)
	Текст	
1/23-ТЭО-С	Содержание	
1/23-ТЭО-ПЗ	Пояснительная записка	
	Чертежи	
1/23-ТЭО-ПЗУ-1	Схема планировочной организации земельного участка	

Взам. инв. №

Подпись, дата

Инв. № подл.

						1/23-ТЭО-С	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Директор		Багрецов Н.А.				Содержание	Стадия: П; Лист: 1; Листов:
							ООО «Ярослава»

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 размещения 61шт.(54.5%) парковочных мест необходимых по расчету для жителей, а также посетителей и работников встроенных магазинов, расположенных на цокольном этаже проектируемого жилого дома за границей участка, а также уменьшения на 540м2(33.2%) необходимой по расчету площади озеленения при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц.

Парковки запроектированы в соответствии с требованиями ст. 23, гл.2, части II ПЗЗ г.Смоленска:

- для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей в радиусе территориальной доступности не более 1000 м, в районах реконструкции в радиусе территориальной доступности не более 1 500 м;

– для временного хранения легковых автомобилей: в радиусе территориальной доступности не более 100 м до входов в жилые здания; не более 250 м до прочих учреждений и предприятий обслуживания населения.

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 (с изменениями на 19 декабря 2022 года) (редакция, действующая с 11 января 2023 года);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) (с изменениями на 21 ноября 2022 года);
- 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 постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-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;
- Градостроительный план земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2022-7409 выданный управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска 26.04.2022;
- 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.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4);
- 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 14 июля 2022 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, 3)»;
- 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 изменениями № 1, 2, 3)»;
- 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 продолжтельности инсоляции (с изменениями №1)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1);
- 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 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные, Актуализированая редакция СНиП 31-01-2003»;
- СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения СНиП 31-06-2009 (с Изменением N 1)

2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030852:24.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул 25 Сентября. Площадь участка 4814 м2. 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) и зоне ТКР - территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Документация по планировке территории на данный участок не разрабатывалась, информация о красных линиях отсутствует.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Промышленном районе города Смоленска и ограничен: с северо-восточной стороны - магистральной улицей Попова, с юго-восточной стороны - магистральной улицей 25 Сентября, с северо-западной - улицей Ломоносова, с юго-западной стороны примыкает к парковой зоне, где предполагается строительство площадок для занятий спортом. К восточной границе прилегает транспортная развязка улиц 25 Сентября с трамвайными путями и ул.Попова.

В настоящий момент участок свободен от застройки, расположены инженерные коммуникации, газон. Рельеф участка с перепадом в отметках 3.0м., 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 - охранные зоны инженерных коммуникаций (по данным Росреестра):

- ЗОУИТ67:27-6.1366 - зона с особыми условиями использования территории КЛ ПС Смоленск 1 -РП-18 Л-625;
- ЗОУИТ67:27-6.1251 - зона с особыми условиями использования территории КЛ ПС Смоленск 1 -РП-18 Л-636;
- ЗОУИТ67:27-6.2022 - зона с особыми условиями использования территории Л-625 ПС Смоленск-1;
- ЗОУИТ67:27-6.2026 - Зона с особыми условиями использования территории Л-636 ПС Смоленск-1;
- ЗОУИТ67:27-6.2288 - Зона с особыми условиями использования территории Л-618 ПС Смоленск-1;
- ЗОУИТ67:27-6.2323 - зона с особыми условиями использования территории Л-613 ПС Смоленск-1;
- в соответствии с ПЗЗ г.Смоленска участок находится в зоне действия СЗЗ объекта IV класса вредности - земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030907:17 (разрешенное использование: для проведения изыскательских работ по размещению автогазозаправочной станции легковых автомобилей).

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 2-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 размещено с учетом отступов от границ участка в соответствии с градостроительными регламентами ПЗЗ.

Расположение жилого дома обеспечивает нормативную продолжительность инсоляции помещений квартир проектируемого дома и существующего жилого дома по адресу Попова, 28, а также не нарушает санитарно-гигиеничский

режим расположенных рядом зданий. Главным фасадом здание ориентировано на ул.25 Сентября, дворовым на ул.Ломоносова. Входы в жилую часть и помещения магазинов разделены и предусмотрены для жильцов с ул.Ломоносова, для посетителей магазинов с ул.25 Сентября.

Для оптимальной планировочной организации земельного участка и прилегающей территории проектом предусмотрен перенос остановочного пункта, расположенного на ул.25 Сентября.

Предусмотрено зонирование территории: на максимальном удалении от улиц примыкая к парковой зоне расположена зона застройки, со стороны улиц в зоне действия ЗОУИТ размещены парковочные места и площадки хозяйственного назначения, со стороны бокового 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.

Подъезд к жилому дому предусмотрен с существующей улицы Ломоносова, к магазинам со стороны ул. 25 Сентября, также предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров. Со всех сторон запроектирован проезд для пожарных машин.

Расчет площадок дворового благоустройства выполенен 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, посетителей и работников помещений общественного назначения 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*	машино-мест	7752,06:78 = 99 906,0:70 = 13	51+61=112 (61 машино-место=54.5% за гр. участка)
2	Площадки для отдыха взрослых	м2	258х0.1=25.8	27.0
3	Площадки для игр детей	м2	258х0.7=180.6	182.0

4	Площадки для хозяйственных целей	м2	258х0.3=77.4	85.0
5	Площадки для занятий физкультурой**	м2	258х2=516.0	258.0(50%)

* На основании ст. 23 ст. 23, гл.2, части II ПЗЗ г.Смоленска:

- для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей в радиусе территориальной доступности не более 1000 м, в районах реконструкции в радиусе территориальной доступности не более 1 500 м;

– для временного хранения легковых автомобилей: в радиусе территориальной доступности не более 100 м до входов в жилые здания; не более 250 м до учреждений и предприятий обслуживания населения.

** 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 смежном участке с кадастровым номером 67:27:0030852:30 площадью 11907 м2 с разрешенным использованием - отдых (рекреация) размещены физкультурные площадки.

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

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	4814.0
2	Площадь застройки	м2	1378.7
3	Площадь покрытий	м2	2349.3
4	Площадь озеленения	м2	1086.0
5	Минимальная площадь озеленения нормативная	м2	1626.0
6	Коэффициент использования территории		1.61
7	Коэффициент использования территории нормативный		2

5. Объемно-планировочное решение

Объёмно-планировочные решения разработаны в соответсвии с требованиями СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»,.

Проектируемый жилой дом представляет собой две блок-секции. Габаритные размеры здания в осях 60.9х25.0м, высота 1-9 этажей – 2.8м, 1-го этажа – 3.0м

от пола до потолка, техподполья - 2.0м от пола до низа перекрытий, высота здания – 35,7 м.

Внутренняя планировка продиктована назначением здания, набором и площадью квартир и помещений общественного назначения согласно техническому заданию. Конфигурация проектируемого дома обусловлена формой и размерами земельного участка.

В проектируемом доме насчитывается: однокомнатных - 36 квартир, двухкомнатных - 72 квартир, трехкомнатных – 18шт. Общее количество квартир в доме - 126 шт., на 1÷9 этажах размещаются квартиры по 14 шт на каждом этаже. В нижнем (на отм.-3,00 м) этаже размещаются помещения общественного назначения - магазины. В каждой секции 3 отдельных помещения. Всего в доме - 6 помещений.

Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта — стандартное жильё. Норма площади квартир в расчёте на одного человека принята 30 м². Расчётное число жителей принято исходя из обеспеченности общей площадью квартир на одного человека: 7752,06:30 м²/чел.=258 чел.

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

Принятые проектом архитектурные решения обеспечивают соответствие требованиям энергоэффективности.

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

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

Проектом приняты следующие конструктивные решения:

1. Перекрытия и покрытие – из сборных ж/б многопустотных плит.
2. Стены наружные: сплошной кладки из силикатного кирпича по с уширенным швом заполненным плитами из пенополистирола и с облицовкой лицевым кирпичом согласно цветовому решения фасадов.
3. Стены внутренние сплошной кладки из кирпича силикатного утолщенного рядового полнотелого или пустотелого

При разработке композиционных приемов оформления фасадов использовался принцип симметрии, вызванный набором квартир и помещений 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 существующих улиц Ломоносова, Попова, 25 Сентября.

В отделке фасадов применяется облицовка лицевым силикатным кирпичом жёлтого, коричневого и серого цветов с расшивкой швов.

6. Технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

Таблица

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Этажность	эт.	10
2	Количество секций	шт.	2
3	Количество квартир из них: однокомнатных двухкомнатных трехкомнатных	шт.	126 36 72 18
4	Количество жителей при обеспеченности площадью квартир 30м2/чел	чел.	7752,06:30=258
5	Площадь застройки	м2	1343.7
6	Жилая площадь	м2	4085.82
7	Площадь квартир	м2	7752,06
8	Общая площадь квартир (пл.лодж. 50%)	м2	8015.72
9	Общая площадь помещений общественного назначения	м2	906.28
10	Площадь жилого здания	м2	11907.72
11	Строительный объем	м3	43296.4

7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Проектируемое здание десятиэтажного жилого дома относится к классу функциональной пожарной безопасности: 1-9 этажи – Ф 1.3; цокольный этаж – Ф 4.3.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – СО.

Эвакуационные мероприятия предусмотрены в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № ФЗ 123, СНиП 3-01-203. СП1.12130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

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 равен 64 м. при норме 6 м.

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. Также обеспечен доступ в помещения общественного назначения – торговые залы магазинов, крыльца оборудованы пандусами или подъемниками.
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: 5 машино-мест для жителей жилого дома и одно машино-место для посетителей магазинов.

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.

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают номативных 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 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.

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	6	64	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)»	м	—	—	Соответствует нормативам
6	На основании СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»		—	—	Соответствует нормативам

	для МГН обеспечены доступ в квартиры, помещения общественного назначения и перемещение по территории.				
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

12. Соответствие градостроительным регламентам

Градостроительные регламенты установленые Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-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 29, гл.2, части II ПЗЗ г.Смоленска градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше) – Ж3. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору - 2.6. является основным видом разрешенного использования земельного участка.

Согласно статье 30, гл.2, части II ПЗЗ предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит 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 кэффициент равен 1.61.

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 капительного строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов до стен зданий, строений, сооружений устанавливаются:

  – для жилых зданий с общественными помещениями на первых этажах – 3м;

В проекте минимальное расстояние от стены проектируемого жилого дома до границы участка – 6.0 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;

– 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, для магазинов для магазинов 15% территории земельного участка. По расчету требуется 1550.4+75.6 =1626.0м2, в проекте принято 1086.0м2.

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, для магазинов (6 магазинов по 150,0м^2 общей площади) общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 м2 общей площади. В проекте 51 машино-место размещено на участке 67:27:0030852:24, 61 – за границей участка: предусмотрены парковочные карманы в пределах улицы Ломоносова - 23 машино-места и 25 Сентября - 11 машино-мест, 27 машино-мест предполагается разместить на существующей автостоянке по ул.Попова. Все автосоянки запроектированы с соблюдением нормативной пешеходной доступности (не более 1000м для парковок постоянного хранения, для временного хранения: в радиусе территориальной доступности не более 100 м до входов в жилые здания, не более 250 м до учреждений и предприятий обслуживания населения).

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 5

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.		многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – основной вид разрешенного использования для зоны ЖЗ	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Соответствует нормативам

2	Предельный размер земельного участка.	га	___	___	___
3	Коэффициент использования территории.	га	2.0	1.61	Соответствует нормативам
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	 3 3	 6 9	Соответствует нормативам
5	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли	_	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, для магазинов 15% территории земельного участка.	м2	1626.0	1086.0	Не соответствует нормативам
8	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на 78 кв. м общей площади квартир. - для магазинов (6 магазинов по 150,0м^2 общей площади) общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 м2 общей площади	машиноместо	99 для жителей ж.д. 13 для посетителей и работников магазинов, всего - 112	51 (45.5%) на участке 61 (54.5%) за границей участка	Не соответствует нормативам

Взам. инв. №

Подпись, дата

Инв. № подл.

13. Выводы.

Таким образом, проектное предложение по размещению на участке многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением размещения 61(54.5%) необходимых по расчету парковочных мест за границей участка с соблюдением нормативной пешеходной доступности, а также уменьшения на 540м2(33.2%) необходимой по расчету площади озеленения.

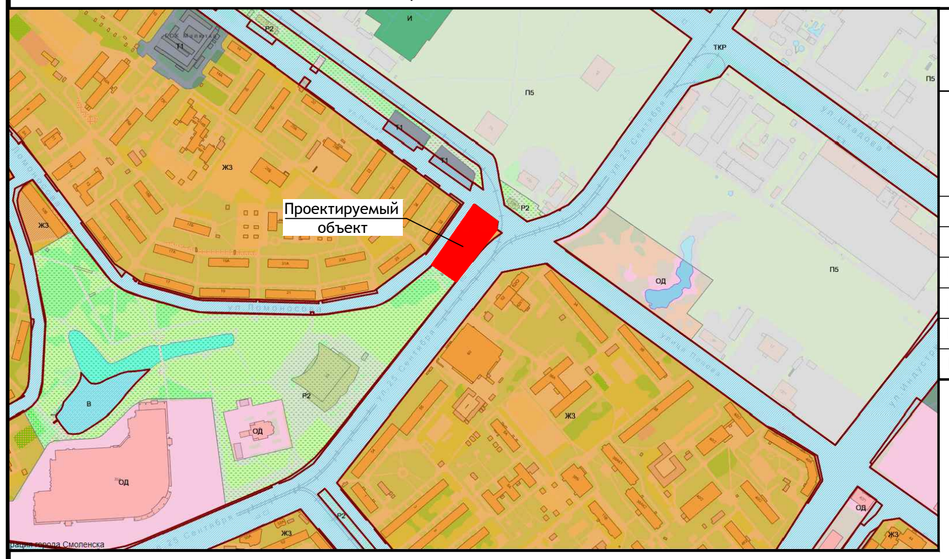
14. Заключение

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства при соблюдении требований технических регламентов.

Основанием для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров в части размещения 61шт.(54.5%) необходимых по расчету парковочных мест за границей участка, а также уменьшения на 540м2(33.2%) необходимой по расчету площади озеленения 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 на участке типовых блок-секций, с соблюдением требований технических регламентов, что является неблагоприятной характеристикой для застройки;.
- наличие ЗОУИТ (охранные зоны коммуникаций; СЗЗ предприятий и заправок), примыкание к транспортной развязке магистральных улиц городского значения: ул.Попова, ул.25 Сентября, магистральной улицы районного значения – ул.Ломоносова;
- отсутствие разработанной и согласованной в установленном порядке документации по планировке территории на данный участок .

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК

Обозначение	Наименование	Ед. изм.	Норматив	Количество	
				По нормам	По проекту
ПА	Площадки для стоянки автомашин, в т.ч. для ж.д. для ПОМ	машино-место	1 на 78м2 пл.кв. 1 на 70м2 общ.пл.	99+13=112 7752.06:78=99 906.28:70=13	51 (45.5%) на уч-ке, 61 (54,5%) за гр.уч-ка
ПО	Площадки для отдыха взрослых	м2	0.1м2/чел.	258x0.1=25.8	26.0
ПД	Площадки для детских игр	м2	0.7м2/чел.	258x0.7=180.6	182.0
ПМ	Площадки для мусороконтейнеров	м2	0.3м2/чел.	258x0.3=77.4	85.0
ПС	Площадки для сушки белья	м2			
ПЧ	Площадки для чистки домашних вещей	м2			
ПФ	Площадки для занятий физкультурой	м2	2.0м2/чел.	258x2=516.0	258.0(50%)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания и сооружения
- Парковочное место для МГН
- Парковочное место для постоянного хранения
- Гостевое парковочное место
- Граница участка с кадастровым номером 67:27:0030852:24
- Граница участков стоящих на учете в ЕГРН
- 67:27:0030852:24 — Номера участков стоящих на учете в ЕГРН
- Линия регулирования застройки
- Граница зоны ТКР
- Минимальный противопожарный разрыв
- Экопарковка
- Красные линии существующие
- Газон
- Покрытие площадок из газона, устойчивого к вытаптыванию
- Проезд из асфальтобетона
- Дорожки и площадки с покрытием из асфальта
- ЗОУИТ 67:27-6.2288; 67:27-6.2323
- ЗОУИТ 67:27-6.1366; 67:27-6.1251; 67:27-6.2022; 67:27-6.2026
- СЗЗ предприятий и заправок (ориентировочно)

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Количество зданий	Количество квартир		Площадь, м2 застройки		Площадь, м2 квартир/общая		Строительный объем, м3	
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
1	Многоквартирный жилой дом с помещ. обществ.назначения	10	1	126	126	1343.7	1343.7	7752,06 / 906.2	7752,06 / 906.2	43296.4	43296.4
2	Блочная комплектная трансформаторная подстанция	1	1			35.0	35.0				

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№1 п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	4814.0
2	Площадь застройки	м2	1378.7
3	Площадь покрытий	м2	2349.3
4	Минимальная площадь озеленения в соответствии с ПЗЗ	м2	1626.0
5	Площадь озеленения по проекту	м2	1086.0
6	Коэффициент использования территории в соответствии с ПЗЗ		2
7	Коэффициент использования территории по проекту		1.61
8	Площадь квартир	м2	7752,06
9	Количество жителей	чел.	258
10	Количество квартир	шт.	126
11	Этажность	эт.	10

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗУ		
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметровразрешенного строительства объекта капитального строительства: многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул.25 Сентября в городе Смоленске, участок с кадастровым номером 67:27:0030852:24		
Директор		Багрецов					Стадия	Лист	Листов
ГАП		Борисова					ТЭО	1	
Разработал		Борисова							
						Схема планировочной организации земельного участка. М 1 : 500	ООО «Ярослава»		

СОГЛАСОВАНО:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.