

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СМОЛЕНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**

НП СРО «Объединение Смоленских проектировщиков»
Рег. №СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

**Технико-экономическое обоснование возможности
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
капитального строительства: 3-х секционный
жилой дом №3 (по генплану) многоэтажной жилой
застройки в г.Смоленске, ул.Попова, юго-западнее
д.Киселёвка**

620-15.12.2021-ТЭО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СМОЛЕНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

НП СРО «Объединение Смоленских проектировщиков»
Рег. №СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

**Технико-экономическое обоснование возможности
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
капитального строительства: 3-х секционный
жилой дом №3 (по генплану) многоэтажной жилой
застройки в г.Смоленске, ул.Попова, юго-западнее
д.Киселёвка**

620-15.12.2021-ТЭО

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

Директор

Главный инженер проекта



В.И.Мануилов

Е.Н.Чепёлкина

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<u>Текстовая часть</u>	
620-15.12.2021 — ТЭО.С	Содержание тома	2
620-15.12.2021 — ТЭО.ПЗ	Пояснительная записка	3
	<u>Графическая часть</u>	
620-15.12.2021 — ТЭО-1	Ситуационный план	6
620-15.12.2021 — ТЭО-2	Схема планировочной организации земельного участка	7

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №											
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							620-15.12.2021-ТЭО.С				
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата					
			Разраб.	Крамар						Содержание	Стадия	Лист	Листов
			Провер.								П		1
			Нач. отд.								ООО «Смоленскгражданпроект»		
			Н. контр.										
ГИП	Чепёлкина												

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Технико-экономическое обоснование (ТЭО) разработано на основании письма-задания №620 от 15.12.2021 г., выданного ООО специализированный застройщик АН «Гарант-Жилье».

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 объёмно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска.

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



Проектируемый жилой дом №3 (по ГП) располагается на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031423:3362 площадью 4930 м².

Данный земельный участок расположен в г. Смоленске в мкр «Киселёвка» в юго-западной части города в районе многоэтажной застройки с развитой сетью дорог и подземных коммуникаций.

Территория участка относится к категории земель – земли населённых пунктов, и зоне ЖЗ. Зона ЖЗ – зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Въезд на территорию земельного участка осуществляется со стороны улицы Попова, которая входит в городскую сеть дорожного движения, что обеспечивает связь населения с любой точкой городской территории.

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

						620-15.12.2021-ТЭО.ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				
Разраб.		Крамар				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Провер.							П	1	5
Нач. отд.							ООО «Смоленскгражданпроект»		
Н. контр.									
ГИП		Чепёлкина							

Участок граничит:

- с севера — участок строящегося жилого дома №1 (по генплану) комплексной жилой застройки;

- с запада — участки существующих многоэтажных жилых домов по адресам: г. Смоленск, ул. Попова д. 113 (с пристроенной котельной) и д. 115. А так же участок под объект инженерной инфраструктуры: Трансформаторная подстанция – ТП №829;

- с юга и востока – участки под перспективное строительство – жилые дома №2 и 4 (по генплану) комплексной жилой застройки.

Отведённый земельный участок, свободный от застройки, частично занят зелёными насаждениями – кустарниками и луговыми травами. Объекты гидрографии отсутствуют.

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.

Жилой дом №3 (по ГП) запроектирован — 3-х секционный, 110 квартирный. Архитектурные решения разработаны на основании планировочных и конструктивных решений 10-ти этажных блок-секций, разработанных ВОКП «Витебскжилпроект» на основе серии 90 ЦНИИЭП жилища г. Москва (10 этажные блок-секции КПД) и принятых Смоленским ООО ДСК-1 для производства железобетонных конструкций, инженерно-геологических и инженерно-топографических данных площадки и климатических характеристик района строительства.

Габариты в осях — 61,2х15,3 м.

Этажность — 10.

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.

Строительство и эксплуатация объекта, при соблюдении норм безопасности, не повлечёт существенной деформации экосистемы и перестройки ландшафта. Сложившиеся условия использования земель при этом каким-либо существенным изменениям подвергаться

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			620-15.12.2021-ТЭО.ПЗ							
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата					2

не будут.

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

Проектное положение жилого дома №3 (по ГП) 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 границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечиванием нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м.

Проектируемый жилой дом №3 (по ГП) выступает за границу зоны допустимого размещения зданий и сооружений на 2 м с восточной стороны. Объект в этой части запроектирован с торцевой стеной без окон. Граница участка с этой стороны примыкает к смежному участку многоквартирной жилой застройки. Планировочное решение в этой части заключается в организации внутриквартального проезда, обеспечивающего подъезд жильцов многоквартирной жилой застройки к жилым домам, а так же проезд пожарной техники и средств мусороудаления.

Изменение положения проектируемого жилого дома №3 (по ГП) — смещение влево — для соблюдения нормативного расстояния (3м от границы участка) не представляется возможным в связи с прохождением магистральных инженерных сетей (сеть водопровода) в западной части участка и несоблюдением расстояний по

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

						620-15.12.2021-ТЭО.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		3

горизонталю до этих сетей, согласно п. 12.35, табл. 12.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

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

Техннко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, приведены в таблице 1.

Таблица 1. Техннко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Площадь
1	Площадь участка в границах отвода	м ²	4930,0
2	Площадь застройки		918,6
3	Площадь твёрдых покрытий		2690,9
4	Площадь озеленения		1320,5

5. Выводы.

В границах зоны противопожарного разрыва жилого дома №3 (по ГП) отсутствуют жилые, общественные, административные, производственные и складские здания.

Проектируемый жилой дом №3 (по ГП) выступает за границу зоны допустимого размещения зданий и сооружений на 2,0 м с восточной стороны. Посадка проектируемого жилого дома не может быть изменена для приведения параметров размещения зданий и сооружений на участке к нормативным.

6. Заключение.

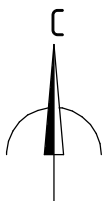
Исходя из изложенного, учитывая обстоятельство, что посадка жилого дома №3 (по ГП), запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031423:3362 по адресу: г. Смоленский, ул. Попова, юго-западнее д. Киселёвка, планируется в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил землепользования и застройки г. Смоленска, с учётом требований по

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

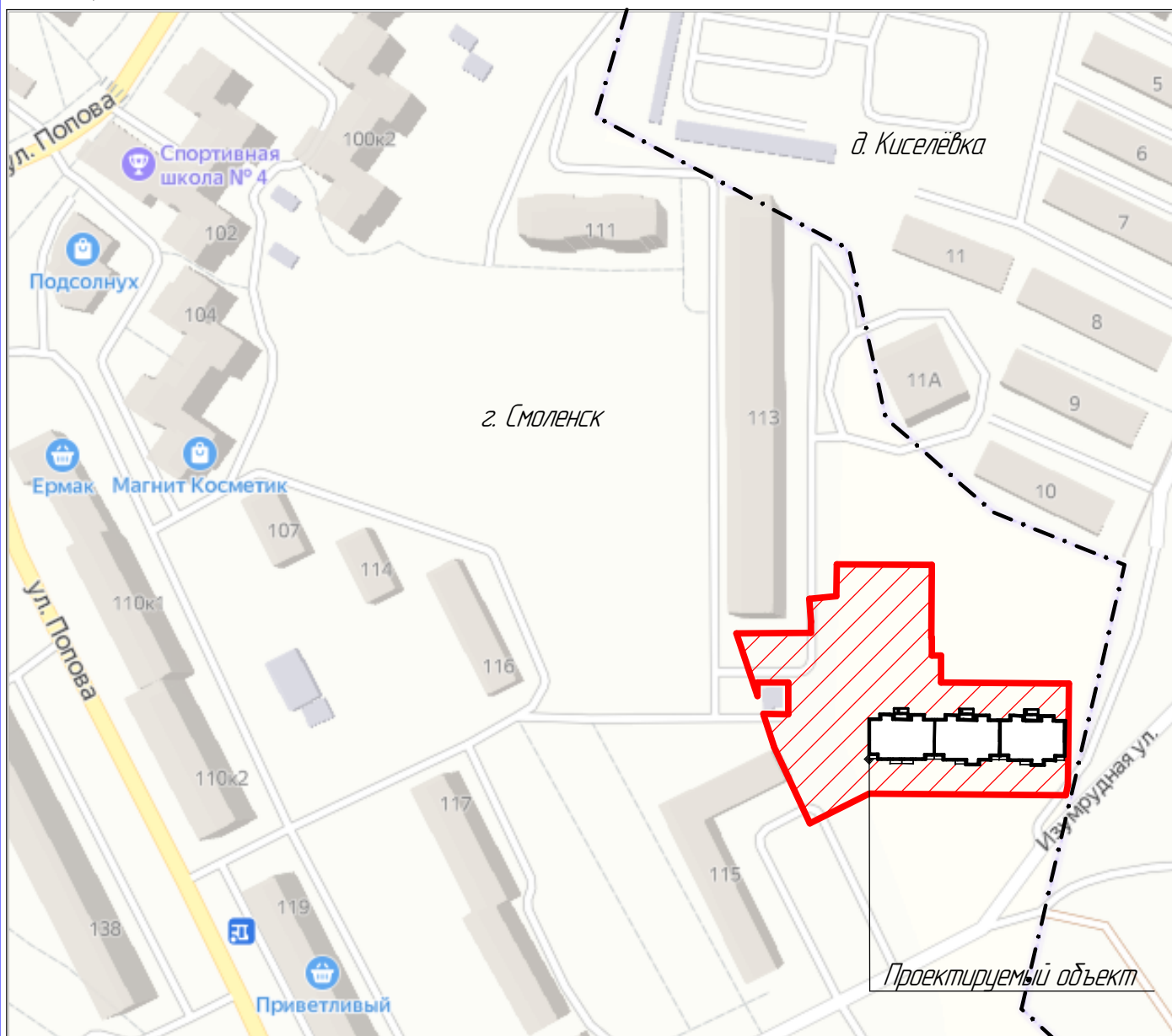
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	620-15.12.2021-ТЭО.ПЗ	Лист
							4

соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и памятников истории и культуры, то отклонение от предельных параметров разрешенного строительства жилого дома №3 (по ГП) в части уменьшения расстояния до восточной границы участка с 3,0 м. до 1,0 м., в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Техноко-экономическому обоснованию, возможно.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	620-15.12.2021-ТЭО.ПЗ				5



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН, М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - граница д. Смоленск;
- граница проектируемого участка

Согласовано

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



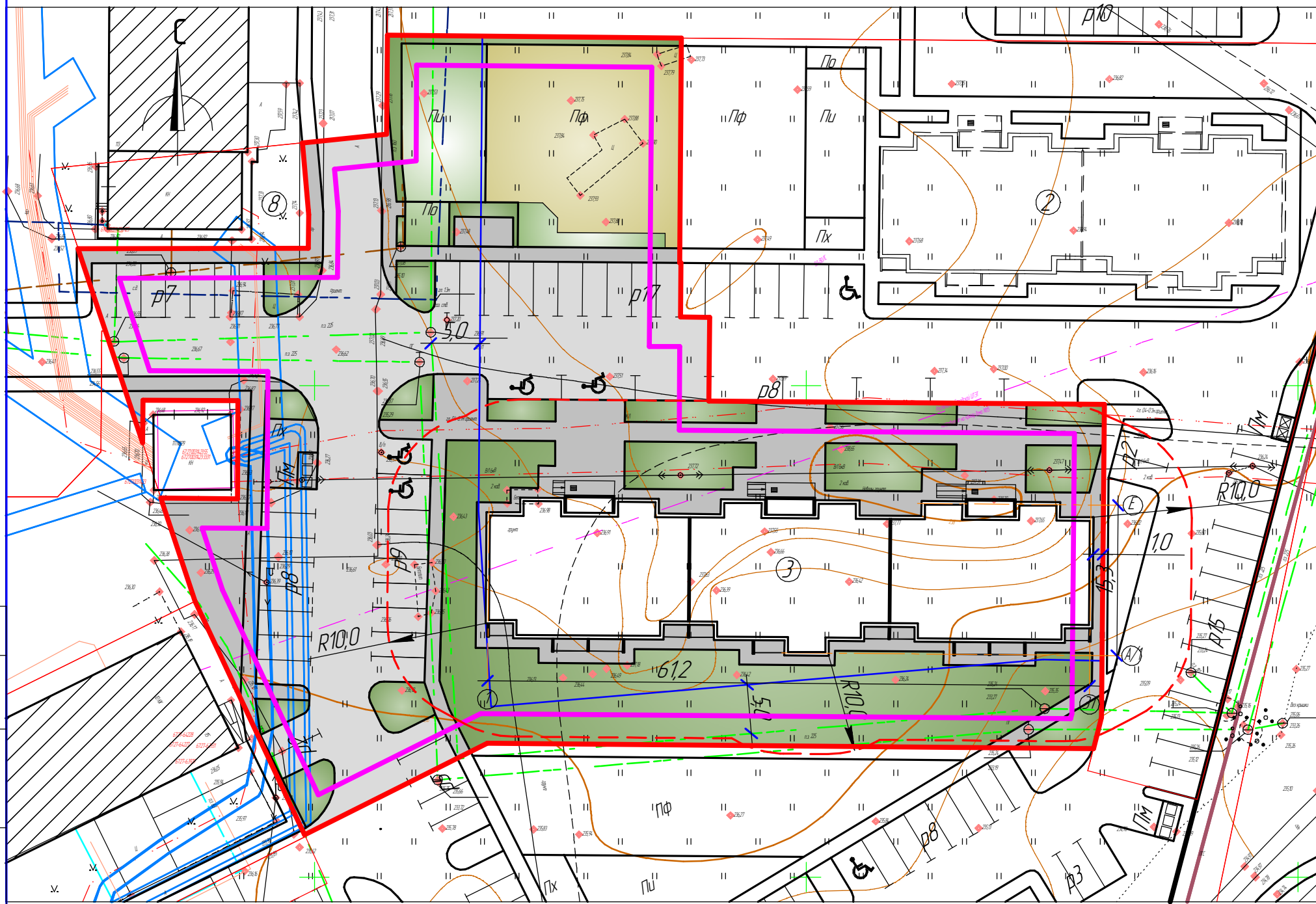
						620-15.12.2021			ТЭО			
						г. Смоленск, ул. Попова, юго-западнее д. Киселевка						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	3-х секционный жилой дом № 3 (по генплану) многоэтажной жилой застройки			Стадия	Лист	Листов	
									ТЭО	1		
ГИП		Чепёлкина				Ситуационный план, М 1:2000			ООО "Смоленскгражданпроект"			
Разраб.		Крамар										

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М 1:500




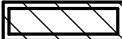
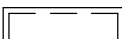
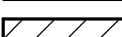








ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер по ГП	Наименование	Примечание
3	Множoквapтиpный жилищный дом	проектируемый
2	Множoквapтиpный жилищный дом	перспективное строительство

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Площадь	Примечание
1	Площадь участка в границах отвода	м ²	4930,0	
2	Площадь застройки		918,6	
3	Площадь твёрдых покрытий		2690,9	
4	Площадь озеленения		1320,5	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



-  – проектируемый жилой дом;
-  – строящиеся здания и сооружения;
-  – перспективное строительство;
-  – существующие здания и сооружения;
-  – дворовые площадки;
-  – граница проектируемого участка;
-  – границы прочих землеотводов;
-  – существующие инженерные сети;
-  – открытые автостоянки с машино-местами для МГН;
-  – граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений;
-  – граница зоны противопожарного разрыва;
-  – расстояние по горизонтали (в свету) до ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений;

Согласовано

ВЗАМ. УНВ. №

Годн. и дана

ИНВ. № подл.

						620-15.12.2021			ТЗО			
						г. Смоленск, ул. Попова, юго-западнее д. Киселевка						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов	
						3-х секционный жилой дом № 3 (по генплану) многоэтажной жилой застройки			ТЗО	2		
ГИП		Чепёлкина										
Разраб.		Крамар				Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500			ООО "Смоленскгражданпроект"			

Формат А3