**Пояснительная записка**

**Основание для разработки**

**технико-экономоческого обоснования.**

Технико-экономоческое обоснование размещения индивидуального жилого дома на земельном участке № 67:27:0020227:834 по адресу:

г.Смоленск, ул. 2 Вяземская д.30 разрабатывается на основании следующих документов:

-решение заказчика

-задания на проектирование

-ГПЗУ № РФ-67-2-02-0-00-2022-7596

-правоустанавливающих документов на земельный участок

№ 67:27:0020227:834

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

-СП 4.13130.2013 Свод правил Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

-"Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов"

**Характеристика земельного участка**

По геоморфологическому районированию площадка строительства находится в пределах района Краснинско-Смоленской холмисто-моренной возвышенности на южном склоне западного отвершка Чуриловского оврага г.Смоленска.

Климат района работ умеренно-континентальный и, согласно СП 131.13330.2012, характеризуется следующими основными показателями:

-Территория участка относится ко II строительно-климатическому району

-средняя годовая температура воздуха – плюс 5,1°С;

-температура наиболее холодной пятидневки -26°С;

-абсолютный минимум – минус 40°С;

-абсолютный максимум – плюс 37°С;

-количество осадков за год – 706 мм.

Преобладающее направление ветра:

-зимой (январь) – западное;

-летом (июль) – южное.

-расчётная снеговая нагрузка -180 кг/м2

-расчётная ветровая нагрузка -30 кг/м2

Максимальная глубина сезонного промерзания почвы составляет 1,21 м согласно данных Смоленского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды – филиал ФГБУ «Центральное УГМС».

Сейсмичность участка строительства оценивается в 5 баллов.

Земельный участок с кадастровым номером № 67:27:0020227:834 расположен по адресу: г.Смоленск, ул. 2 Вяземская 30 в территориальной зоне Ж-4, зоне застройки жилыми домами смешанной этажности.

Рельеф участка имеет значительное понижение с юга на север с отм. 225 до отм. 218. Значимая растительность отсутствует. Земельный участок занимает площадь 803 м2 (по градостроительному плану).

На территории участка, непосредственно у западной его границы, в зоне, недопустимой для строительства, расположено ветхое строение - бывший жилой дом площадью 42,7м2, подлежащий сносу.

Заезд и выезд на территорию земельного участка предусматривается с ул. 2 Вяземская.

**Сведения о функциональном назначении объекта**

Проектируемое здание является индивидуальным жилым домом.

**Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта капитального строительства**

Обоснование расстояния, принятого от существующего ГСК "Авангард" до проектируемого индивидуального жилого дома

 При определении минимально возможного расстояния от индивидуальных гаражей до других объектов, необходимо руководствоваться таблицей 10 пункта 11.25 свода правил СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", которая включена в Перечень национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований "Технического регламента о безопасности зданий и сооружений" и гласит: расстояние от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей от 11 до 50 до жилых домов не менее 15 метров.

В составе ГСК "Авангард" 27 гаражных боксов , минимальное расстояние до проектируемого здания- - 26 метров. норматив не нарушен *.*

**Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

Проектируемое здание соответствует основным видам использования земельного участка согласно ГПЗУ и ПЗЗ г. Смоленска. Площадь участка после приведения границ участка в соответствии с проектом планировки территории увеличена с 767 м2 до 803 м2, что менее нормативных для данной градостроительной зоны 1000 м2.

Дальнейшее увеличение площади до нормативных значений невозможно в связи с тем, что участок с запада и юга ограничен проезжими частями ул. 2 Вяземская, с востока частным домовладением, с севера границей территориальной зоны Р-1.

При этом зона допустимого строительства ОКС позволяет комфортно, с соблюдением всех градостроительных, пожарных и санитарных норм разместить на участке компактный двухэтажный индивидуальный жилой дом с пристроенным гаражом ориентировочной площадью застройки 140-150м2.

Все инженерные коммуникации, необходимые для функционирования данного объекта доступны и находятся на прилегающей территории.

**Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капстроительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации**

Проектом предусматривается строительство на наиболее пологом участке застройщика 2-этажного индивидуального жилого здания с пристроенным гаражом на 1 автомашину ориентировочными общими габаритами 9.5х14 м..

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4

Класс конструктивной пожарной опасности – С 1

Степень огнестойкости – II

Конструктивная схема здания:

Фундамент – монолитный железобетон по расчёту с учётом близости территории, подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера

Ограждающие конструкции – пенобетонные блоки

Кровля – скатная по стропилам из дерева.

Остекление, двери – стеклопакет в алюминиевых рамах

Отделочные материалы - клинкерная плитка "под кирпич" , цокольная плитка "под камень".

Кровля - мягкая черепица.

Высота помещений– 3 м.

Этажность – 2 этажа

Строительство здания запроектировано в 1 этап.

**Технико-экономические показатели**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Технико-экономические показатели** | | |
| **№** | **Наименование** | **Кол-во** |
| 1 | Площадь участка | 803м2 |
| 2 | Площадь застройки | 148 м2 |
| 3 | Площадь мощения проездов, площадок и отмостки | 152 м2 |
| 4 | Площадь озеленения | 503 м2 |
| 5 | Этажность | 2 этажа |

**Транспорт**

Заезд и выезд на территорию земельного участка индивидуального автотранспорта и спецтехники предусматривается с ул. 2 Вяземская.

**Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Улица 2 Вяземская используется как основной для подъезда к проектируемому зданию машин спецтехники.

Конструкция дорожной одежды для проезда пожарной техники учитывает нагрузку автоцистерны.

Нормативные противопожарные расстояния до соседних зданий и сооружений соблюдены.

**Описание решений по благоустройству территории**

При благоустройстве территории предполагается использовать следующие приемы и материалы:

-проезды, площадки, пешеходные дорожки и отмостку вокруг здания планируется замостить тротуарной плиткой

- снятый в процессе строительства плодородный почвенно-растительный слой предполагается использовать при рекультивации участка после завершения строительства и озеленения территории.

**Инсоляция.**

Жилые помещения, потенциально затеняемые проектируемым объектом, отсутствуют. Расчёт инсоляции не требуется.

**Вывод**

Размещение двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке № 67:27:0020227:834 площадью 803 м2 по адресу: г.Смоленск, ул. 2 Вяземская 30 не противоречит государственным строительным, противопожарным, санитарным и другим нормативам и правилам Российской Федерации.

Строительство в данного здания предполагает максимально эффективное использование площади земельного участка и улучшение визуальной градостроительной среды ул. 2 Вяземская.

Разработал:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Марченков Д.И.