



Свидетельство Ассоциация СРО "Объединение смоленских проектировщиков"
о допуске к подготовке проектной документации
№ СРО-П-0.86-15122009 от 8 ноября 2019г.

Технико – экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального
строительства : « Многоквартирный жилой дом № 13(по ГП)
в микрорайоне «Семичевка» г.Смоленска»
по адресу: Смоленская область, г. Смоленск в микрорайоне
«Семичевка» , земельный участок с кадастровым номером
67:27:0000000:6448

**г. Смоленск
2023 г.**

Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение	6
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории... 6	
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	7
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	10
Вывод.....	14
Приложение.....	16

Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.03.2022);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009) (с изм. от 02.07.2013);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изм. от 30.04.2021);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 23.12.2021);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 (в ред. от 26.02.2021 № 94);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, (в ред. от 10.08.2022 № 2309- адм.).
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;

- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- ГПЗУ № РФ-67-2-02-0-00-2022-7477 от 06.06.2022 г.
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты.
- Проект планировки и проект межевания застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина-улицы 2-я Киевская - до пересечения с улицей Марии Октябрьской-вдоль реки Ясенной, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.10.2020 № 2382-адм "Об утверждении проекта планировки и межевания застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина-улицы 2-я Киевская - до пересечения с улицей Марии Октябрьской - вдоль реки Ясенной" (в ред.от 25.03.2022 № 731-адм, от 10.03.2023 № 522-адм).

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:6448 площадью 7141 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу:

Смоленская область, город Смоленск , Киевская 2-я улица, - пр. Гагарина

Вид разрешенного использования земельного участка – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) для строительства многоэтажных жилых домов».

Рассматриваемое планируемое к размещению здание – 10-этажный 3-х секционный жилой дом с подземным гаражом на 55 м/м.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения здания, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка) при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости проектируемая территория обременений не имеет.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории планируется размещение 10-ти этажного многоквартирного жилого дома № 13 (по ГП) и гаражом на 55 м/м, площадью застройки 3355,09 м²

Гараж предназначен для жильцов домов с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Проезд к рассматриваемому земельному участку предусматривается по улице: проспект Гагарина и 2-й Киевский пер.

Объект капитального строительства планируется разместить в границах участка, стоящего на кадастровом учете. Необходимые элементы благоустройства размещаются в границах данного земельного участка, парковочные места планируется разместить в подземном паркинге и на стоянках в границах земельного участка.

Расчет площадок дворового благоустройства произведен в соответствии с п. 1.5.3.3.13 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» и представлен в Таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Удельный размер площадок, м ² /чел.	Показатели	
		требуемая	по проекту
Расчетное количество жителей			305
Для игр дошкольного и младшего школьного возраста, м ²	0,7	213,5	215,0
Для занятий физкультурой, м ²	2,0	610,0	580,0
Для хозяйственных целей, м ²	0,1	30,5	26,0
Для отдыха взрослого населения, м ²	0,1	30,5	40,0

Согласно п. 7.5 п.п. 2 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры детских игровых площадок, площадок отдыха и занятий физкультурой в стесненных условиях при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и взрослых на территории планируемой школы на 1100 мест согласно плана застройки микрорайона.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне ЖЗ (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами от 5 до 8 этажей и многоэтажными жилыми домами от 9 и выше этажей).

В соответствии с регламентами территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

В соответствии с регламентами территориальной зоны ЖЗ предельное количество этажей и предельная высота зданий не подлежат установлению.

Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 3 метров, для жилых зданий с квартирами в первых этажах – 6 м. Одно из рассматриваемых планируемых к размещению зданий имеет отклонения от данного параметра: расстояние с южной стороны составляет –1,4 м; расстояние с восточной стороны –0,65-0,78 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии со статьей 18 Правил землепользования и застройки г. Смоленска максимальный коэффициент использования территории для земельного участка – 1,6(11693,97 общая пл.квартир/ 7141 площ.зем.уч.).

В соответствии со статьей 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории для многоквартирной жилой застройки составляет 20 м² на 100 м² общей площади

квартир в объекте капитального строительства на участке. Таким образом минимальная доля озеленения рассматриваемого участка составляет 1830,0 м². Фактическая планируемая доля озеленения рассматриваемой территории составляет 1130,0 м² (п. 1.5.3.3.17 региональных нормативов Смоленской области в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. Площадь данных элементов благоустройства составляет 215,0+40,0+580,0=835,0 м² (12% общей площади участка). Площадь озеленения 1130+835=1965 м².

В соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта для объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» определяется из расчета 1 место на 78 кв.м. общей площади квартир. Необходимое минимальное количество машино-мест – 150 машино-мест. Количество машино-мест, размещаемых на территории участка составляет 19+6= 25 м/м, одно из которых предусмотрено для размещения транспорта инвалида. А так же на территории участка расположена подземная парковка на 55 м/м для жителей многоквартирного дома.

Согласно п.7 статьи 23 Правил землеустройства не менее 50 % (75) необходимых машино-мест должно быть размещено в совокупности на основном земельном участке объекта капитального строительства, что удовлетворяет существующим требованиям. Так же для жителей микрорайона начато строительство открытой парковки на 535 м/м вдоль южной границы микрорайона согласно плана застройки.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту безопасности зданий и сооружений планируемое к размещению здание должно обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу, жизни и здоровью животных и растений. Не допускаются: разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей; деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории; повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем

инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Планируемое к размещению здание, является зданием массового строительства в обычных условиях эксплуатации и имеет рекомендуемый срок службы 50 лет. В соответствии с ВСН 58-88 (р) необходимо своевременно проводить работы по реконструкции. Невыполнение восстановительных работ влечет за собой нарушение механической безопасности рассматриваемого дома в отношении прилегающих территорий и расположенных в непосредственной близости объектов.

Требования пожарной безопасности

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СНиП 21-01-97* и СП 4.13130.2013.

Расстояние между проектируемым домом, расположенным на рассматриваемом участке, до соседних жилых домов составляет 19,0 м, и 29,0 м. Все противопожарные расстояния соблюдаются.

В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях

Рассматриваемые объекты капитального строительства расположен вне охранных зон сетей. Таким образом нет последствий, создающих угрозу

причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях

В процессе эксплуатации здания могут быть обеспечены безопасные условия для проживания и пребывания человека по следующим показателям:

- 1) качество воздуха;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) инсоляция и солнцезащита;
- 4) естественное и искусственное освещение помещений;
- 5) защита от шума;
- 6) микроклимат помещений;
- 7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- 8) уровень вибрации в помещениях;
- 9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, а также на прилегающих территориях;
- 10) уровень ионизирующего излучения в помещениях жилого дома, а также на прилегающих территориях.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Территория планируемого к размещению здания благоустроена таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации не возникало угрозы наступления

несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения,

падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Требования энергетической эффективности зданий и сооружений

Планируемое к размещению здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

Планируемое к размещению здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе их строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемый к размещению: "

Многоквартирный жилой дом № 13 (по ГП) в микрорайоне "Семичевка" г. Смоленска" по адресу: Смоленская область, г. Смоленск в микрорайоне "Семичевка", земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:6448 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью («Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).

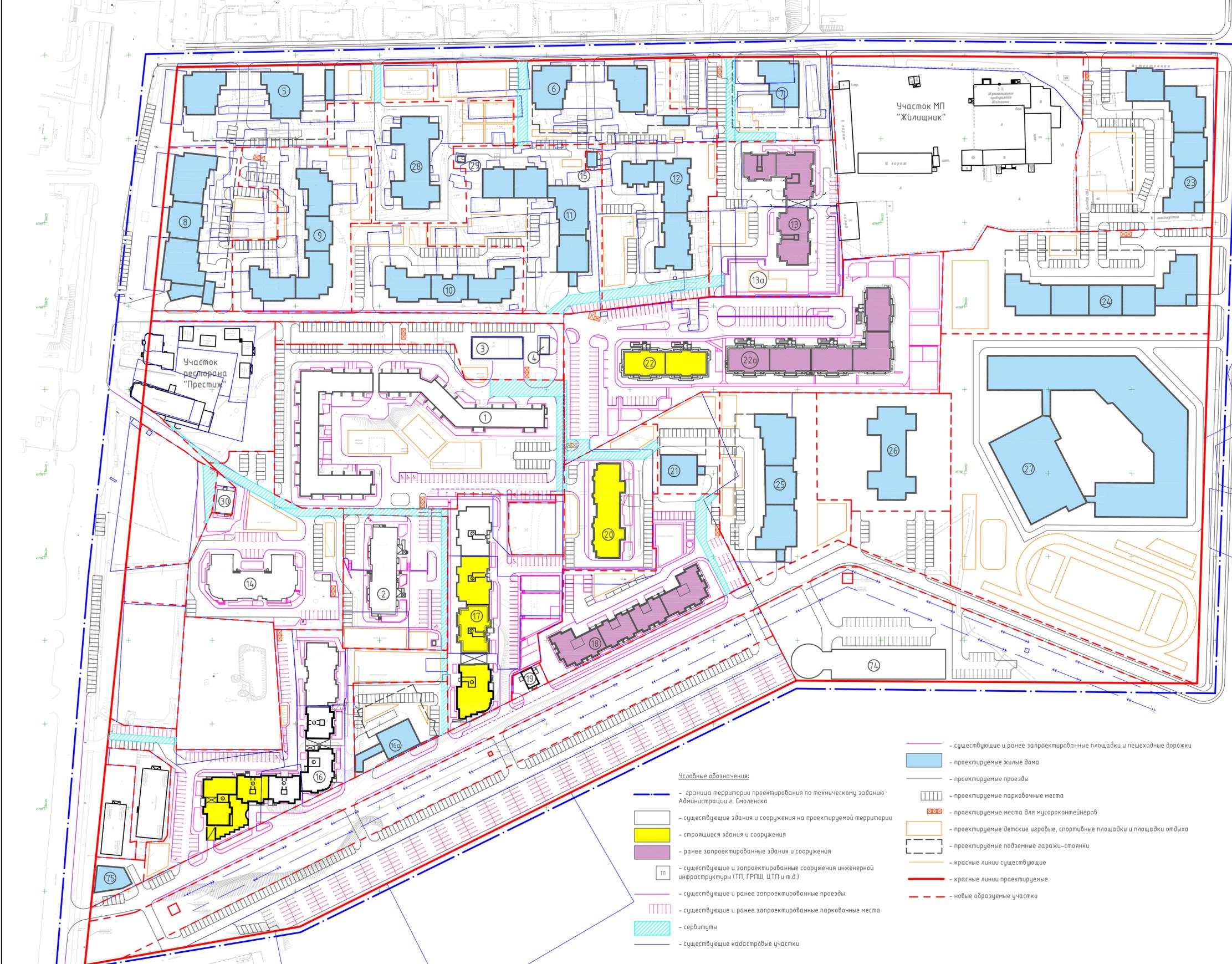
Градостроительные нормы нарушены в части отступов от границ земельного участка (отступ с южной стороны составляет –1,4 м; с восточной стороны –0,65-0,78 м при нормативном значении – 3 метра).Настоящие отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и деятельности не определенного круга лиц.

Причиной возникновения нарушений в части отступов от границ послужило то, что в ходе строительства объекта: "Многоквартирный жилой дом № 13 (по ГП) в микрорайоне "Семичевка" г. Смоленска" возникла необходимость изменения площади, конфигурации и кадастрового номера преобразованного земельного участка, на котором с февраля 2020 г. ведется строительство и получен новый градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2022-7477 от 06.06.2022 г. Учитывая, что данный объект на момент

вступления в действие Правил землепользования и застройки, утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021 г. № 2531 - адм. уже был построен с требованиями, указанными в градостроительном плане №RU67302000-5615 от 20.06.2018 г. и Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных решением 41-й сессии Смоленского городского совета 4-го созыва от 09.11.2010 г. № 193.

Приложение

1. План застройки микрорайона "Семичевка"
2. Схема размещения объекта на земельном участке.
3. План горизонтальной съемки



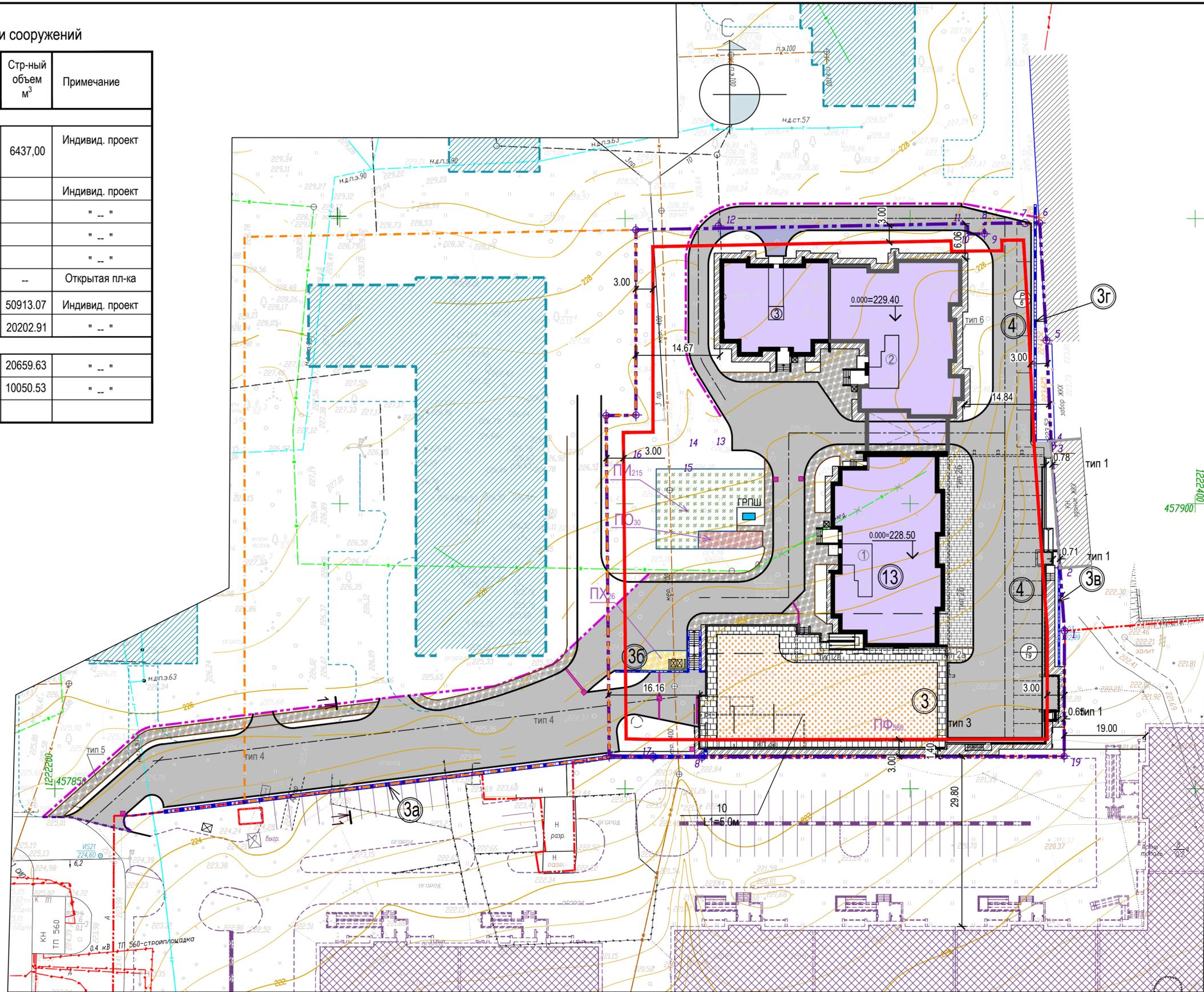
№ по ГП	Наименование	Этажность	S общ. квартал	S застройки	Количество жителей	Расчет кол-ва площадок (спортивных, детских игровых, отдыха) м²		Расчет стоянок для автомобилей (исходя из 80 м² общей площади квартал / на машино-место)		Площадь встроенных помещений общественно-назначения в уровне 1 этажа
						по расчету	по проекту	по расчету	по проекту	
						Жилые здания		Машино-мест на смежной общественной территории		
1	9-ти секционный жилой дом	9	19170	3468.85	640	1150	1165	240	115	
2	2-х секционный жилой дом	10	5240	813.87	175	315	525	65	49	
14	2-х секционный жилой дом	10	7800	1137.20	260	468	480	97	29	980
16	6-ти секционный жилой дом	10	19950	3315.90	665	1200	1200	250	101	1085
16а	1-но секционный жилой дом с магазином на 1 эт. и подземной гараж-стоянкой	10	2700	469.09	90	160	160	33	4 - на участке, 43 - в гараже	320
17	4-х секционный жилой дом	10	15955	2438.50	532	957	825	200	43	175
18	4-х секционный жилой дом	10	8953	1510.00	298	537	537	112	55	1080
20	2-х секционный жилой дом	10	6412	1071.40	214	385	385	80	26	
21	1-но секционный жилой дом с гараж-стоянкой	10	3000	450.00	100	180	290	38	13 - на участке, 31 - в гараже	
22, 22а	2 жилых дома из 7-ми блок-секций	10	18555	893.50 и 2426.61	619	1114	1820	232	121	
Итого по группе №3:			107735	17990.50	3590	6465	7387	1347	636	3640
5	2-х секционный жилой дом с подзем. гаражом на 97 м/м	16	11400	1160.00	380	685	685	142	15 - на участке, 105 - в гараже	800
6	2-х секционный жилой дом со встроенным гаражом на 74 м/м	16	11400	1160.00	380	685	685	142	35 - на участке, 97 - в гараже	800
7	1-но секционный жилой дом со встроенным магазином на 45 м/м	16	6110	590.00	204	367	385	76	34 - на участке, 53 - в гараже	450
Итого по группе №1:			28910	2910.00	964	1737	1755	360	339	2050
8	3-х секционный жилой дом с подвем. гаражом на 94 места и встроенным магазином на 1 этаже	10	9855	2020.84	329	592	595	123	18 - на участке, 94 - в гараже	1300
9	4-х секционный жилой дом	10	11000	1342.44	367	660	665	137	18 - на участке	
10	3-х секционный жилой дом	10	8000	1101.64	267	480	480	100	26 - на участке	
11	4-х секционный жилой дом с подвем. гаражом на 94 мест	10	12495	1652.46	416	750	810	156	16 - на участке, 94 - в гараже	300
12	3-х секционный жилой дом	10	11000	1139.12	367	660	660	137	19 - на участке	
13	3-х секционный жилой дом	10	10530	1500.61	351	632	660	132	24 - на участке	
13а	Встроенно-присоединенная полуподземная гараж-стоянка на 120 м/м	2							120 - в гараже	
Итого по группе №2:			62880	8756.00	2097	3775	3870	785	121 - на участке, 308 - в гаражах	1600
23	4-х секционный жилой дом	10	12800	1969.0900	427	768	800	160	64 - на участке, 85 - в гараже-стоянке	350
24	5-ти секционный жилой дом	10	15290	2275.08	510	918	1060	191	50 - на участке, 118 - в гараже-стоянке	400
25	3-х секционный жилой дом со встроенным гаражом на 79 м/м	10	10250	1684.94	342	615	670	128	21 - на участке, 79 - в гараже	350
Итого по группе №4:			38340	6930.00	1278	2300	2530	479	443	1100
Здания и сооружения общественного назначения										
3	ЦТП №127	1		403.50						
4	ТП №560	1		58.12						
15	Трансформаторная подстанция (проектируемая)	1		56.00						
19	ТП №831	1		85.34						
26	Детский сад на 150 мест	2		1142.70						
27	Школа на 1100 мест	3		6922.86						
28	Детский сад на 150 мест	2		1142.70						
29	ТП №145	1		17.9500						
74	Открытая 7-ми этажная гараж-стоянка на 312 м/м	7		1588.36						
75	Здание общественного назначения	2		320.00						
Итого по группе:				11740.00						
Всего:			237865	48326.00	7929	14277	15542	2973	2778	8390

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование	Этажность	Площадь - м ²			Стр-ный объем м ³	Примечание
			застройки	квартир	обществ. пом-ний		
1 этап строительства							
3	Гараж-стоянка на 55 мест с эксплуатируемой кровлей для занятия физкультурой	1	1772,46	---	---	6437,00	Индивид. проект
3а	Подпорная стенка		--	--	--	--	Индивид. проект
3б	Подпорная стенка		--	--	--	--	" - "
3в	Подпорная стенка		--	--	--	--	" - "
3г	Подпорная стенка		--	--	--	--	" - "
4	Открытая стоянка для машин		--	--	--	--	Открытая пл-ка
13	Многоквартирный жилой дом на 196 квартир, в том числе:	10	1582,63	11693,97	--	50913,07	Индивид. проект
	- блок-секция №1 на 79 квартир	10	630,12	4630,40	--	20202,91	" - "
2 этап строительства							
	- блок-секция №2 на 78 квартир	10	642,90	4862,28	--	20659,63	" - "
	- блок-секция №3 на 39 квартир	10	309,61	2201,29	--	10050,53	" - "

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Отступ от границы земельного уч. 6448
	Граница земельного участка жилого дома №13 (по ГП)
	Граница благоустройства жилого дома №13 (по ГП)
	Проектируемый жилой дом №13
	Существующие здания №39а, №39б
	Перспективное строительство по ППТ
	ПИ
	ПО
	ПХ

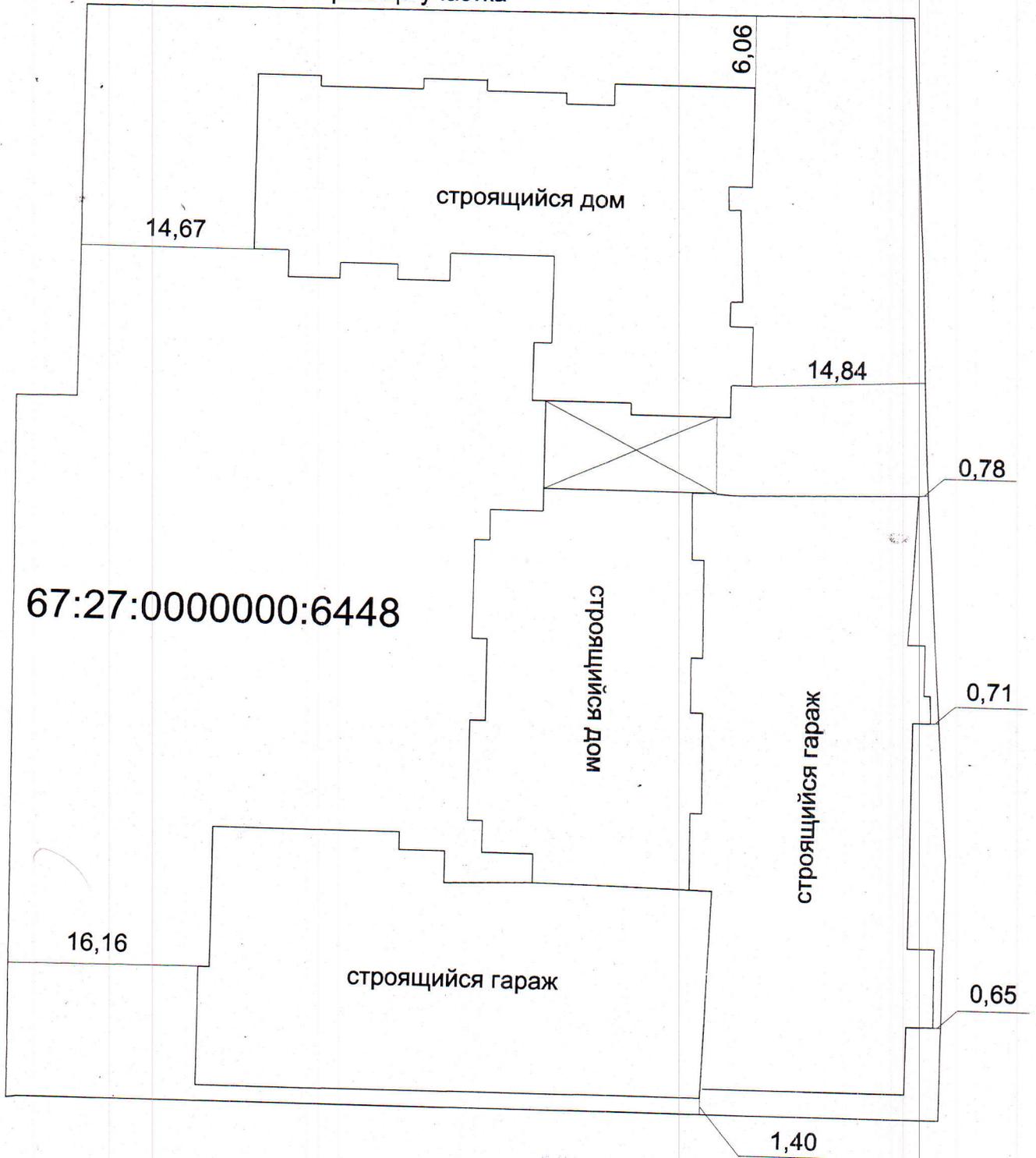


Изм № подл. Подпись и дата. Взам инв №

						04/2020 - ПЗУ			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемых к строительству объектов капитального строительства: "Многоквартирный жилой дом №13 (по ГП) в микрорайоне "Семицветка" г. Смоленска.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Сидорова						ТЭО	2	3
Н. контр.	Сотенская						ООО "Стройинвестпроект"		
						Схема размещения объекта на земельном участке М1:500			
						формат А2			

План горизонтальной съемки
строящегося дома и гаража
по адресу: мкр Семичевка 13

граница участка



ООО "ГеоТехПлан"

Исполнитель

С.Лабузов

М 1:500

