

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 10.08.2021 № 2309, от 15.09.23 №2505).
- 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"

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	0,7	213,5	580,0
Для хозяйственных целей, м ²	0,03	9,2	26,0
Для отдыха взрослого населения, м ²	0,1	30,5	40,0

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 подлежит установлению.

В соответствии с регламентами территориальной зоны ЖЗ предельное количество этажей и предельная высота зданий не подлежит 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 120 кв.м. общей площади квартир. Необходимое минимальное количество машино-мест – 98 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 утвержденных 28.02.2007 г. (в редакции от 09.11. 2010 г.) не менее 50 % (49) необходимых машино-мест должно быть размещено в совокупности на основном земельном участке объекта капитального строительства, что удовлетворяет требованиям на момент выдачи разрешения на строительство. Так же для жителей микрорайона в 100 метровой зоне имеется открытая парковка на 535 м/м вдоль южной вдоль южной границы микрорайона согласно плана застройки.

Согласно п.7 ст. 23 Правил землепользования от 30.09.2021 г. (в редакции от 15.09.2023 г. № 2505) 100 % необходимых машино-мест должно быть размещено в границах земельного участка, но положение не применяется к проектной документации, в отношении которой на день вступления постановления имеется положительное заключение и выдано разрешение на строительство № 67-RU67302000-14-2020 от 20.02.2020 г. и № 67-RU67302000-10-2020 от 03.02.2020 г., то разрешения на отклонение от данного параметра не требуется.

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.

5. Отработка предложений и замечаний согласно заключению о результатах публичных слушаний от 15.08.2023 г.

- 1. Организован пешеходный проход от улицы 2-я Киевская (остановка автотранспорта) вдоль строящегося жилого дома No. 13, блок-секция 2 и 3, с завершением работ до жилого дома No. 396 по проспекту Гагарина в июле 2024 г. На земельные участки под пешеходный проход установлен сервитут Постановлениями No. 980-адм., No. 981, No. 978 от 17.04.2024,**
- 2. На земельный участок для организации пожарного проезда с северной стороны установлен сервитут Постановлением No. 979-адм от 17.04.2024 г.**
- 3. Для исключения необходимости постоянного обслуживания объекта капитального строительства с восточной стороны облицовка фасадной части выполнена из долговечного материала со сроком службы до 50 лет.**

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.

Причина получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 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 на основании разрешение № 67-RU67302000-10-2020 от 03.02.2020 № 67-RU67302000-14-2020 от 20.02.2020 получен новый градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2022-7477 от 06.06.2022. 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 3-го созыва от 28.02.2007 в ред.(09.11.2010 г. № 193.).

Приложение

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

