

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙРЕСУРС»

Член Ассоциации СРО «Объединение смоленских проектировщиков», регистрационный № П-086-006732056845-0212, зарегистрирован
25 января 2019 г.

Заказчик – ООО СЗ «Комфортстрой»

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0030733:397, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ
ОКРУГ ГОРОД СМОЛЕНСК, ГОРОД СМОЛЕНСК, УЛИЦА 2-Я
КИЕВСКАЯ**

ГМ-012-ТЭО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙРЕСУРС»

Член Ассоциации СРО «Объединение смоленских проектировщиков», регистрационный № П-086-006732056845-0212, зарегистрирован
25 января 2019 г.

Заказчик – ООО СЗ «Комфортстрой»

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0030733:397, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ
ОКРУГ ГОРОД СМОЛЕНСК, ГОРОД СМОЛЕНСК, УЛИЦА 2-Я
КИЕВСКАЯ**

ГМ-012-ТЭО

Генеральный директор



А.П. Смирнов

Главный инженер проекта

М.В. Гуляев

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ГМ-012-ТЭО-С	Содержание тома ТЭО	1 лист
	Задание на проектирование	1 лист
ГМ-012-ТЭО	Технико-экономическое обоснование	9 лист
	Схема планировочной организации земельного участка	1 лист

Всего: 12 листов

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ГМ-012-ТЭО-С

Содержание тома ПЗ

Стадия

Лист

Листов

П

1

1

ООО «Стройресурс»



СЗ ГОРОД БУДУЩЕГО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМФОРТСТРОЙ"
Адрес: 214536, Смоленская область, Смоленский район, деревня Киселевка, д. 13-а, кв. 30
ОГРН 1206700018140 ИНН 6714051210 КПП 671401001
<https://gorod67.com/> e-mail: ifcregion@mail.ru тел.: +7(951) 695-93-55

исх. № СЗ-49/24
от «15» ноября 2024 года

Генеральному директору
ООО «Стройресурс»
Смирнову А.П.

Уважаемый Александр Петрович!

Просим разработать технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома №1 и №2 (по генплану) с помещениями общественного назначения по ул. 2-я Киевская в г. Смоленске» в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030733:397, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица 2-я Киевская, в части сокращения минимального количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также уменьшения необходимой по расчету площади озеленения при условии соблюдения технических регламентов.

Начальник ОКС

М.В. Гуляев

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 67:27:0030733:397, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СМОЛЕНСК, ГОРОД СМОЛЕНСК,
УЛИЦА 2-Я КИЕВСКАЯ**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства многоквартирных жилых домов в части уменьшения минимально количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта, а также уменьшения необходимой по расчету площади озеленения при условии выполнения требований технических регламентов, а также соблюдении прав третьих лиц.

Целью обоснования является получение государственной услуги **«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства»** и желанием застройщика создать на придомовой территории многоквартирных жилых домов собственный тематический мини-сквер (по мотивам произведения Булгакова «Мастер и Маргарита»), как для повышения качества жизни людей, которые будут жить в многоквартирных жилых домах, так и жителей прилегающих домов и района в целом. Создание современного Арт-объекта для повышения комфорта граждан, полностью соответствует целям и задачам реализуемого федерального проекта – «Формирование комфортной городской среды» Национального проекта «Жилье и городская среда».

1. Характеристика земельного участка

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска, участок расположен в жилой зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска, участок расположен в зоне ЖЗ – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Промышленном районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0030733:397;

адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Киевская;

площадь участка 9 852 кв. м;

категория земель: земли населённых пунктов;

разрешенное использование: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка).

В настоящее время на земельном участке расположен объект капитального строительства: «Здание арочного склада» подлежащий сносу до ввода в эксплуатацию многоквартирных жилых домов.

Участок граничит:

- с востока с территорией общего пользования – улицей Марии Октябрьской;
- с юга с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030733:228 (ВРИ: Для строительства многоквартирных жилых домов);
- с запада с земельным участком 67:27:0030733:1 (ВРИ: Под производственной базой);
- с севера с территорией общего пользования – улицей 2-я Киевская.

Въезд на участок осуществляется с улиц 2-я Киевская и Марии Октябрьской.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ 67:27-6.126 – охранный зона трубопровода (газопровода) «Газопровод среднего давления, состоящий из 71 участка», расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 147 119 кв. м.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На участке предусматривается строительство жилых многоквартирных домов с помещениями общественного назначения и размещение необходимых элементов благоустройства: устройство проездов и тротуаров, открытых плоскостных автостоянок, площадок для игр детей, для занятия физкультурой, площадок для отдыха, высадка зеленых насаждений, устройство хозяйственной площадки.

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Баланс территории, %
1.	Площадь земельного участка (кв.м)	9 852	100
2.	Площадь квартир (кв.м)	16 761,4	
3.	Площадь помещений общественного назначения (кв.м)	1 460,5	
4.	Количество этажей	17	
5.	Площадь застройки жилых домов (кв.м)	1 852	18,79
6.	Площадь твердых покрытий (кв.м)	5 211	52,88
7.	Площадь озеленения (кв.м)	2 789	28,33

3. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка, на котором размещаются многоквартирные жилые дома, фактический вид разрешенного использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с регламентом для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)».

Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка	кв.м	Не устанавливается	9 852	Соответствует
2.	Коэффициент использования территории		2,0	1,7	Соответствует
3.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	6	от северной границы – 6	Соответствует
			20	от восточной границы – 26	Соответствует
			5	от южной границы – 5	Соответствует
			3	от западной границы – 10	Соответствует
4.	Предельное количество этажей	эт.	Не устанавливается	17	Соответствует
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	м	не более 1,5 м и выше 3,5м от уровня земли	0	Соответствует
6.	Минимальная доля озелененной территории	кв.м	20 кв.м на 100 кв.м. общей площади квартир = 3353	2789	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
7.	Минимальное количество мест для стоянки индивидуального	м/м	1 место на 120 кв.м общей площади	127	Не соответствует, необходимо получение

	автотранспорта		квартир = 140 м/м; а также 1 м/м на 70 кв.м общей площади общественных помещений = 21 м/м		разрешения на отклонение от предельных параметров
--	----------------	--	--	--	---

Площадь нормируемых элементов дворовой территории:

Таблица 3

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Площадь, нормируемая при численности населения 414 чел., м ²	Площадь, проектная при численности населения 414 чел., м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	289,8	291,9
Для отдыха взрослого населения	0,1	41,4	44,4
Для занятий физкультурой	0,7	289,8	291,7
Для хозяйственных целей	0,03	12,4	12,4

Проектом предлагается размещение площадок в соответствии с нормируемой площадью.

4. Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части размещения 21% необходимого числа машино мест за пределами земельного участка

Расчет требуемого количества машино-мест:

Согласно «Правилам землепользования и застройки г. Смоленска» Ст. 23, табл. 2 минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельного участка – 1 машино-место на 120 м² общей площади квартир;

1 машино-место на 70 м² общей площади помещения общественного назначения (п. 7). Общая площадь жилых помещений двух домов 16 761,4 м², следовательно $16\,761,4 : 120 = 139,7$ м/м. Общая площадь помещений общественного назначения: 1 460,5 м², следовательно $1\,460,5 : 70 = 20,9$ м/м. Итого требуется 161 м/м.

Проектом принято 127 машино-мест. Среди них для МГН предусмотрено не менее 10 % общего числа м/м (13 шт.), в т.ч. 5 м/м с габаритами 3,6×6,0 м для МГН группы 4.

Предусмотрено размещение на территории земельного участка:

На открытых плоскостных парковках 127 м/м, что составляет 79 % требуемого количества машино-мест для жилого дома. Все необходимые машино-места для МГН расположены в границах участка.

На близлежащей территории общего пользования вдоль улицы Марии Октябрьской планируется разместить 15 м/м (постановление Администрации города Смоленска 1170-адм от 08.05.2024, об использовании земельного участка по улице 2-я Киевская без его предоставления и установления сервитута, публичного сервитута), 19 м/м размещается вдоль ул. 2-я Киевская (согласно проекта планировки и проекта 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, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска № 2382-адм от 30.10.2020, с внесенными изменениями № 1060-адм от 27.04.2024).

Автомобильные стоянки размещены с соблюдением необходимым санитарных разрывов до зданий и площадок отдыха.

Размещение 100 % машино-мест на земельном участке невозможно ввиду:

- стесненности и сложной конфигурации земельного участка, затрудняющими организацию транспортного обслуживания жилого дома;
- стремления создания комфортной и безопасной дворовой территории с возможностью размещения необходимых площадок отдыха, игр и спорта с соблюдением безопасных разрывов от площадок до автостоянок, соблюдения санитарных разрывов от автостоянок до фасадов здания не менее 10 м, устройства необходимой доли озеленения.

Согласно СП 42.13330.2016 в зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м.

4.1 Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения доли озелененной территории земельного участка на 17 %

Минимально необходимая доля озелененной территории земельного участка многоквартирного дома составляет 3 353 кв.м, из расчёта 20 кв.м озеленения на 100 кв.м общей площади квартир, при площади квартир 16 761,4 кв.м.

В границах участка многоквартирного дома предусмотрено 2 789 кв.м озелененной территории, что составляет 83 % от числа нормативного озеленения.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», утвержденных постановлением Администрации Смоленской области № 45 от 19.02.2019 п. 1.5.3.3.18, возможно сокращение нормируемого озеленения на 25 %, т.к. участок находится в 280 м (на север) от рекреационной зоны Р1 и в 340 м (на юг) от рекреационной зоны Р2.

Таким образом, доля озеленённой территории соответствует установленным нормам, озеленение находится в пределах шаговой доступности.

5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ 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, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Обоснование соблюдения противопожарных требований

Согласно ст. 29 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» противопожарный разрыв между зданиями, сооружениями зависит от классификации зданий, сооружений, которая выбирается с учетом следующих критериев:

- 1) степень огнестойкости;
- 2) класс конструктивной пожарной опасности;
- 3) класс функциональной пожарной опасности.

Согласно п. 4.3. раздела 4 «Общие требования пожарной безопасности» свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», установленных Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности, следует принимать в соответствии с таблицей 4:

Таблица 4

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

Расстояния противопожарные от планируемых многоквартирных жилых домов до существующих объектов капитального строительства:

Таблица 5

Объект капитального строительства	Планируемое расстояние, м
Существующий жилой дом, ул. Марии Октябрьской, д. 24	66,1
Существующий ГСК «Прибой»	27,6
Существующий жилой дом, ул. Марии Октябрьской, д. 31	54,1
Существующее административное здание, ул. 2-я Киевская, д. 20	25,1

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

Многоквартирные жилые дома обеспечены круговым пожарным проездом шириной 6 м для проезда пожарной техники.

Обоснование соблюдения требований по охране окружающей среды

Размещение многоквартирных жилых домов на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в контейнеры, установленные на специальной площадке на расстоянии более 20 м от зданий в северо-западной части участка.

Отвод ливневых и талых вод осуществляется с помощью продольных и поперечных уклонов проезжей части дороги и тротуаров с дальнейшим выпуском воды в дождеприемные колодцы закрытой водосточной сети.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Обоснование соблюдения санитарно-эпидемиологических требований

Согласно раздела 14 «Охрана окружающей среды. Улучшение микроклимата» и СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство.

Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение и ориентация жилых и общественных зданий, инсоляция жилых помещений и территорий должно выполняться согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» в соответствии с требованиями технических регламентов Федерального закона от 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды». Согласно п.2.4, п.2.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» размещение и ориентация жилых и общественных зданий должны обеспечивать продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с санитарными нормами и правилами обеспечения непрерывной инсоляции жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки, согласно которой нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий для центральной зоны (58 градусов с.ш – 48 градусов с.ш.), в которой расположены жилые дома составляет: не менее 2.0 часа в день с 22 марта по 22 сентября для помещений и территорий. При расположении планируемых многоквартирных жилых домов от жилых домов на смежных земельных участках на указанных выше расстояниях уровни инсоляции помещений в оконных проемах соседних домов составляет более норматива 2-х часов, в связи с чем размещение жилого дома не нарушает технические регламенты, установленные Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды». Также на участке предусматривается искусственное наружное освещение.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» жилые дома к опасным объектам не относятся.

На прилегающие территории при размещении многоквартирных жилых домов по ул. 2-я Киевская негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

6. Выводы

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении строительства объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома №1 и №2 (по генплану) с помещениями общественного назначения по ул. 2-я Киевская в г. Смоленске», отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части уменьшения минимальной доли озелененной территории земельного участка и уменьшение минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, права третьих лиц не нарушаются.

Необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома №1 и №2 (по генплану) с помещениями общественного назначения по ул. 2-я Киевская в г. Смоленске», располагаемого в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030733:397, в части нахождения 34 машино-мест (21 % от нормативного) и нахождение 564 кв.м озеленения (17 % от нормативного) вне границ участка многоквартирных жилых домов обусловлена:

- стесненностью и сложной конфигурацией земельного участка, создающей трудность в организации транспортного обслуживания территории многоквартирного жилого дома;
- неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками участка;
- стремлением создания комфортной и безопасной дворовой территории с возможностью размещения необходимых площадок отдыха, игр и спорта с соблюдением безопасных разрывов от площадок до автостоянок, соблюдением санитарных разрывов от автостоянок до фасадов здания не менее 10 м.

7. Заключение

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – многоквартирных жилых домов по ул. 2-я Киевская**, в части сокращения минимального количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта в границах земельного участка с 161 до 127 м/м, а также уменьшения необходимой по расчету площади озеленения с 3 353 кв.м до 2 789 кв.м. при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объектов на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и памятников истории и культуры.

Запланированное количество квартир в многоквартирных жилых домах обусловлено экономической целесообразностью проекта, соответствует установленному коэффициенту использования территории, а также требованиям к жилищному строительству, обозначенными региональными органами власти. Проектом предусмотрены к реализации на территории жилого комплекса: безопасная детская площадка, спортивная площадка, зона отдыха, которые в полной мере перекрывают потребности жителей и создают условия для комфортного проживания. Недостающее количество машино-мест для автомобильной стоянки, а также необходимое по расчету озеленение, возможно разместить в радиусе пешеходной доступности.

