

ООО «Проект-сервис»

Свидетельство №0128-2013-6732062302-П-1, выданное ООО «Проект-сервис» НПСО
«Объединение смоленских проектировщиков» 08 ноября 2013 года, протокол №65

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства:
многоэтажного жилого дома с помещениями общественного
назначения, расположенного по адресу: Смоленская область,
Смоленский р-н, с.п. Козинское, д. Киселевка,
участки с кадастровыми номерами 67:18:0060108:1132;
67:18:0060108:1133; 67:18:0060108:1134

1/23-ТЭО

Смоленск
2023 г.

ООО «Проект-сервис»

Свидетельство №0128-2013-6732062302-П-1, выданное ООО «Проект-сервис» НПСО
«Объединение смоленских проектировщиков» 08 ноября 2013 года, протокол №65

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства:
многоэтажного жилого дома с помещениями общественного
назначения, расположенного по адресу: Смоленская область,
Смоленский р-н, с.п. Козинское, д. Киселевка,
участки с кадастровыми номерами 67:18:0060108:1132;
67:18:0060108:1133; 67:18:0060108:1134

1/23-ТЭО

Директор

ГАП

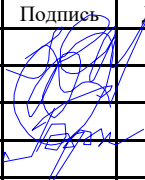




Осипов С.А.

Борисова Т.А.

Смоленск
2023 г.

Обозначение	Наименование	Примечание (стр.)
	Текст	
1/23-ТЭО-С	Содержание	
1/23-ТЭО-ПЗ	Пояснительная записка	
	Чертежи	
1/23-ТЭО-ПЗУ-1	Схема планировочной организации земельного участка	

Инва. № подл.	Подпись, дата						Взам. инв. №												
							<table border="1"> <tr> <td colspan="3">1/23-ТЭО-С</td> </tr> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">ООО «Проект-сервис»</td> </tr> </table>	1/23-ТЭО-С			Стадия	Лист	Листов	П	1		ООО «Проект-сервис»		
1/23-ТЭО-С																			
Стадия	Лист	Листов																	
П	1																		
ООО «Проект-сервис»																			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание													
Директор		Осипов С.А																	
ГАП		Борисова Т.А.																	
Разработал		Борисова Т.А.																	

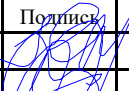

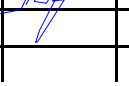
Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома, имеющего на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части уменьшения на 8.3% (20 машино-мест) количества парковочных мест необходимых по расчету для жителей, а также посетителей и работников встроенных магазинов, расположенных на на первых этажах трех секций проектируемого жилого дома, при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц.

1. Исходная разрешительная документация

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изменениями на 19 декабря 2022 года) (редакция, действующая с 11 января 2023 года);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) (с изменениями на 21 ноября 2022 года);
- Генеральный план Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, (Решение Смоленской районной Думы от 31.03.2022 №23 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области утвержденный решением Совета Депутатов Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области от 22.03.2013 №17 «Об утверждении Генерального плана и правил землепользования и застройки Козинского сельского поселения»);
- "Правила землепользования и застройки Козинского сельского поселения." (Решение Смоленской районной Думы от 31.03.2022 №24 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденные реше-

Взам. инв. №	Подпись, дата	1/23-ТЭО-ПЗ						
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Инв. № подл.		Директор	Осипов С.А					
		ГАП	Борисова Т.А					
		Разработал	Борисова Т.А					
		Пояснительная записка				Стадия	Лист	Листов
						ПТТ	1	15
						ООО «Проект-сервис»		

- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции (с изменениями №1)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1);
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция (с изменениями на 28 февраля 2022 года)»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (с изменениями на 25 сентября 2014 г.);
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные, Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»;

2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемая территория: многоконтурный земельный участок образованный в составе «Проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для выделения одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры в границах населенного пункта д. Киселевка Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (кадастровые кварталы 67:18:0060108, 67:18:3790101)» путем перераспределения земельных участков 68:18:0060108:1132; 68:18:0060108:1133; 68:18:0060108:1134. См. листы ПМТ-ОЧ-01 - двухконтурный участок 48 - 48(1) и 48(2), ППТ-ОЧ-02 - двухконтурная зона номер 17.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Козинское сельское поселение, д.Киселевка Площадь участка 16272 м2. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Согласно карте функциональных зон Генерального плана Козинского сельского поселения участок расположен в зоне жилой застройки.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки Козинского сельского поселения участок расположен в зоне Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись, дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							3

На основании документации по планировке территории на участке предполагается размещение десятиэтажного жилого дома, организация подъездов и благоустройство территории.

Красные линии и линии регулирования застройки определены проектом планировки и межевания территории.

С севера и востока находится территория общего пользования - планируемая улица Изумрудная, с юга – планируемая многоэтажная застройка, востока – территория общего пользования – проезд, обслуживающий застройку, расположенный в ССЗ ЛЭП.

В настоящий момент на участке расположены подлежащие выносу и демонтажу инженерные коммуникации, газон. Рельеф участка с выраженным уклоном в направлении северо-запад – юго-восток, с перепадом в отметках по многоконтурному участку - 34м.

Окружающая застройка представлена жилыми зданиями разной этажности.

Участок полностью находится в зоне действия ЗОУИТ:

- 67:00-6.510 - Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО «Посейдон», расположенного по адресу: д. Алтуховка Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (скважина ГВК 66205895);
- 67:00-6.432 - Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Технико-экономическое обоснование выполнено в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требованиями технических регламентов о безопасности зданий и сооружений, а также с учетом требований по формированию доступной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения и соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Проектом предусмотрено размещение на основной части многоконтурного участка ЗУ48(1) 11-секционного 10-этажного жилого дома, организация проезда для транспорта и пожарной техники, благоустройство территории, другая часть - 48(2) предназначена для размещения необходимых по расчету парковочных мест. Расположение здания на участке обусловлено сложившейся градо-

Взам. инв. №
Подпись, дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							4

строительной ситуацией, необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов.

Входы в подъезды организованы со стороны двора на достаточном удалении от красной линии перспективной улицы. Входы в помещения общественного назначения изолированы от жилой части здания и дворовой территории. Предусмотрено зонирование дворовой территории: зона застройки и зона благоустройства, где размещены на нормативном расстоянии от здания площадки дворового благоустройства: отдыха взрослых, детских игр, занятий физкультурой, парковочные места и площадки хозяйственного назначения. Площадки оборудованы малыми формами архитектуры. Территория, свободная от застройки и покрытий озеленена в соответствии с нормативными требованиями.

Подъезд к жилому дому предусмотрен с планируемой улицы Изумрудная, также предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров. Со всех сторон запроектирован проезд для пожарных машин.

Расчет площадок дворового благоустройства выполнен в соответствии с ст.1.4.1, п.1.4 «Местных нормативов градостроительного проектирования Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области», см. табл.1. Количество жителей определено при обеспеченности общей площадью квартир 30м²/чел.

Расчет количества парковочных мест для временного хранения автомобилей жильцов проектируемого жилого дома, посетителей и работников встроенных помещений общественного назначения выполнен в соответствии со ст. 34.5, табл.5, Правил землепользования и застройки Козинского сельского поселения, см. табл. 1.

Расчет площадок дворового благоустройства

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			по расчету	по проекту
1	Площадки для стоянки автомашин всего В т.ч: для жильцов для магазинов для мед. учреждения	маши но- место	240 446x0.5=223 3x5=15 2	220
2	Площадки для отдыха взрослых	м2	770x0.1=77	77
3	Площадки для игр детей	м2	770x0.7=539	581.9

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							5

Взам. инв. №

Подпись, дата

Инв. № подл.

4	Площадки для хозяйственных целей	м2	770x0.3=231	79.5
5	Площадки для занятий физкультурой	м2	770x2.0=1540.0	1592.8

5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставляемого для размещения объекта капитального строительства.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	16272
2	Площадь застройки	м2	3455.47
3	Площадь покрытий	м2	8582.48
4	Площадь озеленения	м2	4234.05
5	Процент застройки	%	21.2
6	Процент застройки нормативный	%	60

6. Объемно-планировочное решение

Проектируемый жилой дом представляет собой 11 блок-секций, сблокированные в форме буквы «Г», одна угловая и 10 рядовых. Габаритные размеры здания в осях 83.02x157.79м, высота этажа – 2.8м, 10-го этажа – 2.8м от пола до потолка; техподполья - 1.7м от пола до низа перекрытий, высота здания – 31.200м.

Внутренняя планировка продиктована назначением здания, набором и площадью квартир и помещений общественного назначения согласно техническому заданию.

В проектируемом доме насчитывается: однокомнатных - 222 квартир, двухкомнатных - 214 квартир, трехкомнатных – 10шт. Общее количество квартир в доме - 446 шт. В угловых секциях 6 квартир на этаже, в рядовой – 4. На первых этажах трех секций предусмотрены помещения общественного назначения: магазины и кабинет врача общей практики.

Взам. инв. №	
Подпись, дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							6

	трехкомнатных		10
4	Количество жителей при обеспеченности общей площадью квартир 30м2/чел	чел.	23091.28:30=770
5	Площадь застройки	м2	3455.47
6	Жилая площадь	м2	11773.89
7	Площадь квартир	м2	21714.98
8	Общая площадь квартир	м2	23091.28
9	Общая площадь помещений общественного назначения	м2	695.0
10	Площадь жилого здания	м2	31723.7
11	Строительный объем	м3	122679.47

8. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Проектируемое здание десятиэтажного жилого дома относится к классу Ф1.3 по функциональной пожарной безопасности.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – СО.

Эвакуационные мероприятия предусмотрены в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № ФЗ 123, СП 54.13330.2022. Наружное пожаротушение предусматривается в соответствии с СП 8.13130.2020.

В каждой квартире предусматривается внутреннее пожаротушение и пожарная сигнализация.

Схема планировочной организации земельного участка решена с учетом обеспечения проезда пожарных машин вдоль фасадов проектируемого здания и доступа пожарных с автолестниц в любую квартиру.

Минимальный противопожарный разрыв от соседних зданий равен 58,5 м при норме 6 м.

Из техподполья запроектированы отдельные выходы, не связанные с жилой частью. Из каждой лестничной клетки запроектирован выход на чердак и кровлю.

9. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Взам. инв. №	
Подпись, дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							8

Проект выполнен с учетом требований СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения:

1. Обеспечен доступ инвалидов с улицы в жилую часть дома по пандусу и далее на «нулевой» этаж к лифту установленному в каждой секции.
2. Выполнены условия беспрепятственного передвижения инвалидов по участку застройки: уклоны и высота перепадов на пути движения инвалидов соответствует нормам.
3. Для покрытия пешеходных дорожек и пандусов исключено применение насыпных или крупноструктурных материалов.
4. На открытых автостоянках выделены места для транспорта инвалидов в количестве 8шт. в соответствии с расчетом.

10. Мероприятия по охране окружающей среды.

Размещение жилого дома на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в контейнеры, установленные на специальной площадке, и далее мусоровозами на городскую свалку.

Канализация осуществляется через систему канализационных сетей на проектируемые очистные сооружения.

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

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

Рекультивация почвенного слоя грунта из-под пятна застройки выполняется путем срезки плодородного слоя до начала строительства и последующего нанесения на озеленяемые участки в соответствии с планом благоустройства.

При строительстве и эксплуатации объекта, решения, принятые в данной проектной документации соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических норм действующих на территории Российской Федерации.

11. Мероприятия по охране объектов культурного наследия

В границах участка объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального или местного (муниципального) значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты куль-

Взам. инв. №	
Подпись, дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							9

турного наследия, в том числе выявленные объекты археологического наследия отсутствуют (не зарегистрированы).

Данная территория расположена вне утвержденных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия.

12. Соответствие техническим регламентам

Проект выполнен с соблюдением следующих технических регламентов:

- Требования к обеспеченности необходимой по нормам продолжительностью инсоляции жилых комнат.
- Требования с соблюдению нормативных параметров для жилых помещений в соответствии с СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2).
- Требования к соблюдению противопожарных расстояний от проектируемого и существующих зданий.
- Требования к соблюдению санитарно-защитных зон и охранных зон инженерных коммуникаций.
- Требования к обеспечению доступности маломобильных групп населения к зданию и объектам благоустройства.
- Требования по защите от шума в помещениях и на территории жилого дома.

Соответствие техническим регламентам

Таблица 4

№ п/п	Технический регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод									
						Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
1	На основании СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» время инсоляции:		—	—	Соответствует нормативам									
2	На основании СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями		—	—	Соответствуют нормативам									
						1/23-ТЭО-ПЗ						Лист		
												10		

Взам. инв. №

Подпись, дата

Инв. № подл.

	№1,2) нормативные параметры:						
3	На основании п.4.3. табл.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменениями N 1, 2,3)» минимальное противопожарное расстояние:	м	6.0	58.5	Соответствует нормативам		
4	На основании табл. 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция (с изменениями на 28 февраля 2022 года)»:		—	—	Соответствует нормативам		
5	На основании СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (с изменениями на 25 сентября 2014 г):		—	—	Соответствует нормативам		
6	На основании СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (с Изменением N 1); для МГН обеспечены доступ в квартиры и перемещение по территории:		—	—	Соответствует нормативам		
7	На основании СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1,2,3)» требования по защите от шума в помещениях и на территории жилого дома:		—	—	Соответствует нормативам		
13. Соответствие градостроительным регламентам							
Инв. № подл.	Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата					1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							11

Градостроительные регламенты установленные Правилами землепользования и застройки:

- Требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.
- Предельный размер земельного участка.
- Максимальный процент застройки: 60%
- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.
- Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.
- Максимальная высота зданий, строений, сооружений.
- Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Согласно статье 34.5, табл.5 части 2 "Правил землепользования и застройки Козинского сельского поселения" градостроительный регламент зоны - Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору - 2.6. является основным видом разрешенного использования земельного участка

Согласно статье 34.5, табл.5 части 2 ПЗЗ максимальная площадь участков – не подлежит установлению, предельные (минимальные и (или) максимальные) длина и ширина земельных участков не подлежат установлению.

Согласно статье 34.5, табл.5 части 2 ПЗЗ максимальный процент застройки для многоэтажная жилая застройка зоны Ж4 составляет 60%, в проекте процент застройки принят 21.2 %.

Согласно статье 34.5, табл.5 части 2 ПЗЗ градостроительный регламент для зоны Ж4 в части минимального отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, за пределами которых запрещено строительство: отступ от красной линии (от границ земельного участка в случае, если красные линии не установлены), проездов, улиц – не менее 5 м.

Стены проектируемого жилого дома расположены с нормативным отступом от красных линий и границ участка

Согласно статье 33а, части 2 ПЗЗ максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли, в проекте здание не выступает за пределы красных линий.

Согласно статье 33а, части 2 ПЗЗ максимальная высота зданий, строений, сооружений - 9 надземных этажей и выше, в проекте высота жилого дома – 10 надземных этажей.

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись, дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							12

Согласно статье 34.5, табл.5 части 2 ПЗЗ минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и(или) машино-мест) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 0,5 машино-мест на 1 квартиру, для магазинов – 5-7 машино-мест на 100 м² торговой площади, для поликлиник – по заданию.

В проекте предусмотрено 220 машино-мест, 130 размещено на участке ЗУ48(1), 90 на участке ЗУ48(2).

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 5

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод	Взам. инв. №	Подпись, дата	Инв. № подл.										
									Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ		Лист	
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) – основной вид разрешенного использования для зоны Ж4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Соответствует нормативам													
2	Предельный размер земельного участка: максимальная площадь участков предельные (минимальные и (или) максимальные) длина и ширина земельных участков		Не подлежат установлению	—	—													
3	Максимальный процент застройки	%	60	21.2	Соответствует нормативам													
															Лист			
															13			

4	Отступ от красной линии (от границ земельного участка в случае, если красные линии не установлены), проездов, улиц	м	Не менее 5 м.	5	Соответствует нормативам
5	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений: в отношении балконов, эркеров, козырьков.	м	Не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли	0	Соответствует нормативам
6	Максимальная высота зданий, строений, сооружений. Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	м	9 надземных этажей и выше	10	Соответствует нормативам
7	Количество мест для временного хранения автотранспорта: для многоэтажных жилых домов - 0,5 машино-места на 1 квартиру; - для магазинов – 5-7 машино-мест на 100 м ² торговой площади; - для поликлиник – по заданию.	машино-место	240 $0.5 \times 446 = 223$ $3 \times 5 = 15$ 2	220 (130 на участке ЗУ48(1) 90 на участке ЗУ48(2))	Не соответствует нормативам

14. Выводы.

Таким образом, проектное предложение по размещению на участке многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением уменьшения на 8.3% необходимых по расчету парковочных мест.

14. Заключение

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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

Взам. инв. №	
Подпись, дата	
Инв. № подл.	

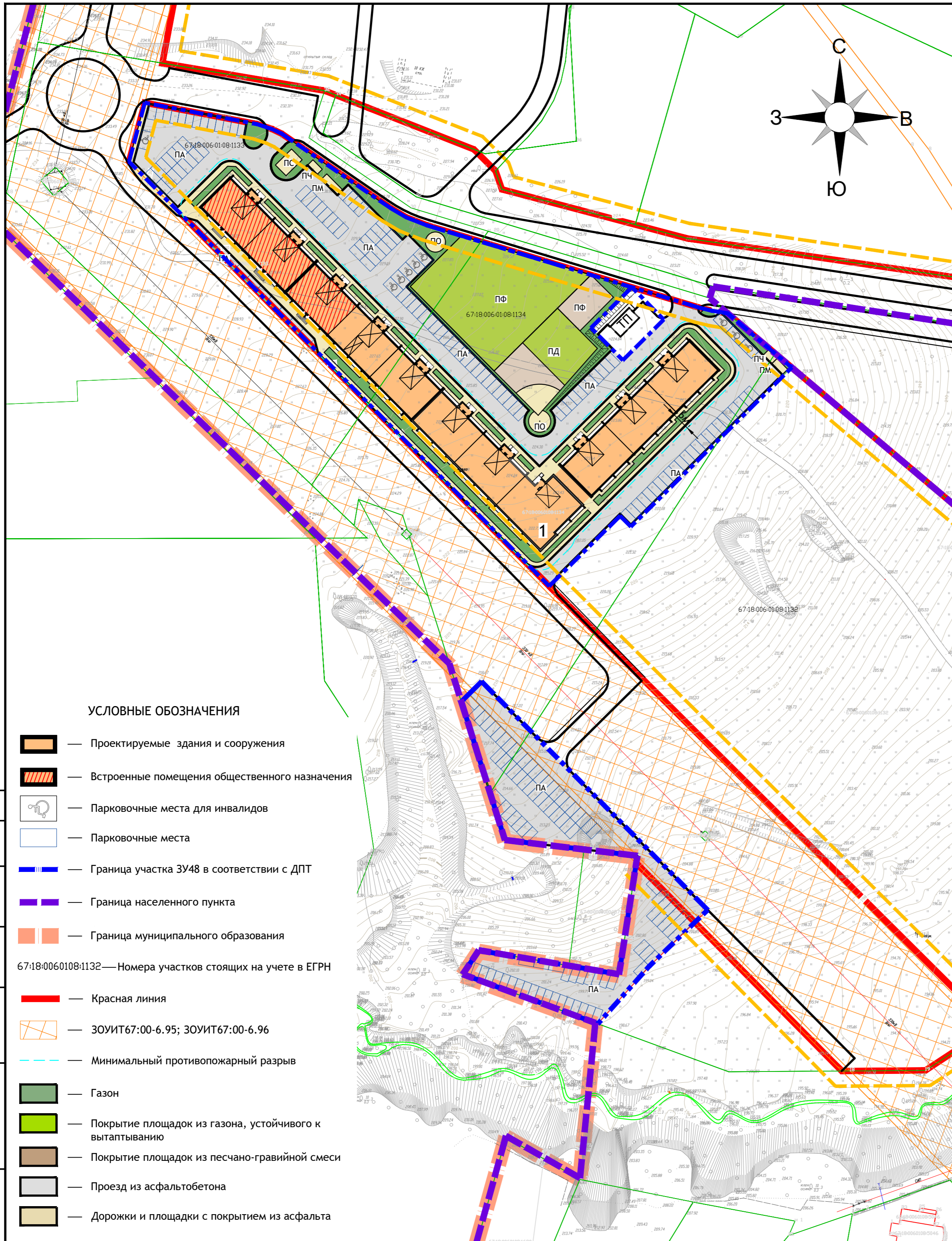
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист
							14

объектов капитального строительства не более чем на десять процентов при соблюдении требований технических регламентов.

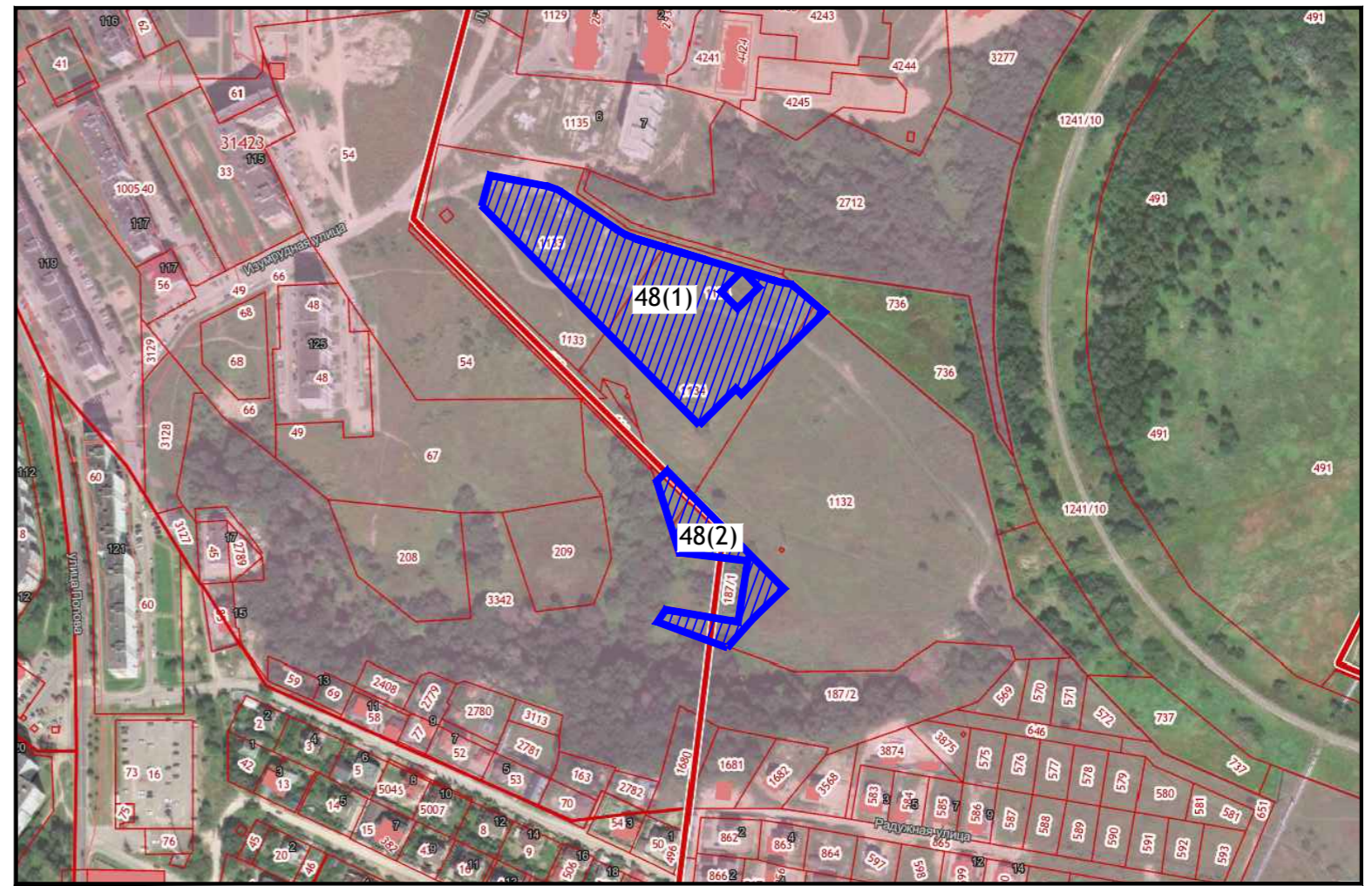
Основанием для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров в части уменьшения на 8.3% (20 шт.) количества необходимых по расчету парковочных мест при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц является следующие неблагоприятные характеристики для застройки:

- стесненность и сложная конфигурация участка, ограниченность использования места возможного размещения на участке типовых блок-секций;
- выраженный перепад рельефа по участку (перепад в отметках по многоконтурному участку - 34м), что создает сложности в организации транспортного и пешеходного обслуживания территории жилого дома с соблюдением нормативных уклонов для транспорта и маломобильных пешеходов;
- наличие ЗОУИТ (ЗОУИТ 67:00-6.95, 67:00-6.96 - охранная зона инженерных коммуникаций – ЛЭП 110 кВ);

Инв. № подл.	Подпись, дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	1/23-ТЭО-ПЗ	Лист



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Количество			Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	Всего	здания	Всего	здания	Всего	здания	Всего
1	Многоэтажный жилой жилой дом с помещ. общественного назначения	10	1	446	446	3455.47	3455.47	23091.28 695	23091.28 695	122679.47	122679.47

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№1 п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	16272.0
2	Площадь застройки	м2	3455.47
3	Площадь покрытий	м2	8582.48
4	Площадь озеленения	м2	4234.05
5	Процент застройки в соответствии с ПЗЗ	%	60
6	Процент застройки по проекту	%	21.2
7	Общая площадь квартир	м2	23091.28
8	Количество жителей	чел.	770
9	Количество квартир	шт.	446
10	Этажность	эт.	10

РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК

Наименование	Ед. изм.	Норматив	Количество	
			По нормам	По проекту
ПА Площадки для стоянки автомашин, в т.ч. для ж.д. для ПОМ	машино-место	0.5 на 1 кв. 5-7 на 100	223+17=240 (446:2=223 3x5+2=17)	220 (130+90)
ПО Площадки для отдыха взрослых	м2	0.1м2/чел.	770x0.1=77.0	77.0
ПД Площадки для детских игр	м2	0.7м2/чел.	770x0.7=539.0	553.0
ПМ Площадки для мусороконтейнеров	м2			31.2
ПС Площадки для сушки белья	м2	0.3м2/чел.	770x0.3=231.0	37.5
ПЧ Площадки для чистки домашних вещей	м2			11.0
ПФ Площадки для занятий физкультурой	м2	2.0м2/чел.	770x2=1540.0	1580.0

- Количество жителей определено исходя из обеспеченности общей площадью квартир 30м2/чел. (23091.28:30=770).
- Расчет площадок дворового благоустройства выполнен в соответствии с ст.1.4.1, п.1.4 Местных нормативов градостроительного проектирования Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области
- Расчет количества парковочных мест для хранения автомобилей жильцов проектируемого жилого дома, посетителей и работников встроенных помещений общественного назначения выполнен в соответствии со ст. 34.5, табл.5, Правил землепользования и застройки Козинского сельского поселения из расчета для многоквартирных домов от 9 этажей и выше - 0,5 машино-мест на 1 квартиру, для магазинов - 5-7 машино-мест на 100 м2 торговой площади, для поликлиник - по заданию. В проекте предусмотрено 220 машино-мест, 130 размещено на участке ЗУ48(1), 90 на участке ЗУ48(2).

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания и сооружения
- Встроенные помещения общественного назначения
- Парковочные места для инвалидов
- Парковочные места
- Граница участка ЗУ48 в соответствии с ДПТ
- Граница населенного пункта
- Граница муниципального образования
- 67:18:0060108:1132 — Номера участков стоящих на учете в ЕГРН
- Красная линия
- ЗОУИТ67:00-6.95; ЗОУИТ67:00-6.96
- Минимальный противопожарный разрыв
- Газон
- Покрытие площадок из газона, устойчивого к вытаптыванию
- Покрытие площадок из песчано-гравийной смеси
- Проезд из асфальтобетона
- Дорожки и площадки с покрытием из асфальта

СОГЛАСОВАНО:
Изм. № подл. Подпись и дата
Взам. инв. №

1/23-ТЭО-ПЗУ				
Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский р-н, с. п. Козинское, д. Киселевка, участки с кадастровыми номерами 67:18:0060108:1132; 67:18:0060108:1133; 67:18:0060108:1134				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись
Директор	Осипов			
ГАП	Борисова			
Разработал	Борисова			
Схема планировочной организации земельного участка. М 1 : 1000				Стадия
				Лист
				Листов
				ТЭО
				1
				Листов
				ООО «Проект-сервис»