

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0020810:16, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.
СМОЛЕНСК, УЛ. НИКОЛАЕВА**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства многоквартирного жилого дома в части уменьшения минимально количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта 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»**.

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 Ленинском районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0020810:16; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Николаева; площадь участка 6961 кв.м; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), хранение автотранспорта (код 2.7.1), магазины (код 4.4), общественное питание (код 4.6).

В настоящее время участок свободен от застройки.

Участок граничит:

- с востока с земельным участком 67:27:0020811:1 (ВРИ: для производственной базы) под автохозяйством УВД Смоленской области; земельным участком 67:27:0020810:873 (ВРИ: для размещения здания бытового обслуживания), свободным от застройки;

- с юга и запада с земельным участком 67:27:0000000:430 (ВРИ: Для строительства и оборудования объектов спецназначения), на котором на

соседствующей его части фактически расположены многоквартирные жилые дома;

- с севера с территорией общего пользования – улицей Николаева.

Въезд на участок осуществляется с улицы Николаева.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ67:27-6.6044 - Публичный сервитут на 49 лет в интересах Смоленского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» для размещения канализационного коллектора «Центральный коллектор диаметром 1000 мм», расположенного в районе Краснинского шоссе в городе Смоленске, и строительства объекта «Новое строительство объектов централизованной системы водоотведения г. Смоленска (Участок канализационного коллектора в районе Краснинского шоссе)»

- ЗОУИТ67:27-6.124 - Охранная зона производственно-технического комплекса газификации, представляющего собой газопровод среднего и низкого давления, состоящего из 64 участков, расположенного на территории г. Смоленск, Смоленская область.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На участке предусматривается строительство жилого многоквартирного дома с общественными помещениями, трансформаторной подстанции 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)	6961	100
2.	Общая площадь квартир (кв.м.)	11724,3	
3.	Площадь БКТ (кв.м)	592,1	
4.	Количество этажей	22	
5.	Площадь застройки (кв.м) в том числе:	958	13,7
	Площадь застройки жилого дома (кв.м)	927	13,3
	Площадь застройки ТП (кв.м)	31	0,4
6.	Площадь твердых покрытий (кв.м)	3628	52
7.	Площадь озеленения (кв.м)	2375	34

3. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка, на котором размещается многоквартирный жилой дом, фактический вид разрешенного использования земельного участка «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), хранение автотранспорта (код 2.7.1), магазины (код 4.4), общественное питание (код 4.6)». 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	6961	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	3	от северной границы – 15,2	Соответствует
			3	от восточной границы – 18,7	Соответствует
			3	от южной границы - 14,6	Соответствует
			3	от западной границы – 15,4	Соответствует
4.	Предельное количество этажей	эт	Не устанавливается	22	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	2375	Соответствует

			квартир = 2358 кв.м		
7.	Минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта	м/м	1 место на 120 кв.м. общей площади квартир = 98 м/м; а также 1 м/м на 70 кв.м общей площади БКТ = 9 м/м	30	Не соответствует, необходимо получение 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 404 чел., м ²
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	283
Для отдыха взрослого населения	0,1	40
Для занятий физкультурой	0,7	283
Для хозяйственных целей	0,03	12

Проектом предлагается размещение площадок в соответствии с нормируемой площадью.

Транспортная и пешеходная инфраструктура

Расчет требуемого количества машино-мест:

Для жилого дома:

При общей площади квартир 11724,3 кв.м требуется 98 м/м, из которых 10 м/м для МГН, в т.ч. 1 м/м увеличенного габарита.

Для объекта БКТ:

При общей площади 592,1 кв.м требуется 9 м/м, из которых 1 м/м для МГН, в том числе 1 м/м увеличенного габарита.

Итого по расчету требуется 107 м/м, в том числе 10 мест для МГН (из которых 2 места увеличенного габарита).

Предусмотрено размещение на территории земельного участка:

На открытых плоскостных парковках 30 м/м для жилого дома, в том числе 10 для МГН (2 увеличенного габарита), что составляет 31% требуемого количества машино-мест для жилого дома. Все необходимые машино-места для МГН расположены в границах участка.

На близлежащей территории общего пользования вдоль улицы Николаева возможно разместить 13 м/м, в том числе все необходимые стоянки для общественных помещений.

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

Стоянки для размещения индивидуального автотранспорта следует располагать от жилых домов, объектов образования на расстоянии:

Таблица 4

Объекты, до которых определяется разрыв	Расстояние, м, не менее				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101- 300	свыше 300
Фасады жилых зданий и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых зданий без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего профессионального образования, площадок для отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчету	по расчету	по расчету

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

- стесненности и сложной конфигурации земельного участка, затрудняющими организацию транспортного обслуживания жилого дома;
- расположения на территории инженерных сетей с их охранными зонами, в частности охранной зоны газопровода, накладывающими ограничения на использование земельного участка – планировка участка разработана с учетом минимизации работ в охранный зоне;
- 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.

Недостающие 64 м/м для жилого дома возможно разместить на территории ГСК «Связист» в существующих гаражах, доступных для аренды с последующим выкупом (согласно письму ГСК «Связист» от 14.03.2024). ГСК «Связист» находится в радиусе пешеходной доступности. 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. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 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 5:

Таблица 5

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 планируемого многоквартирного жилого дома до существующих объектов капитального строительства:

Таблица 6

Объект капитального строительства	Планируемое расстояние, м
Существующий многоквартирный жилой дом, ул.	50,1

Николаева, д.77	
Существующий многоквартирный жилой дом, ул. Николаева, д.79	49,9
Существующий жилой дом, ул. Николаева, д.73	45,0
Существующий хозяйственный корпус автохозяйства, ул. Николаева, д.71	19,2
Существующая ЦТП № 102, ул. Николаева, в районе д. 73	39,4
Существующая ТП, ул. Николаева, в районе д.79	43,1
Планируемая ТП, ул. Николаева	14,8

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

Жилой дом обеспечен круговым пожарным проездом шириной 6 м для проезда пожарной техники.

Обоснование соблюдения требований по охране окружающей среды

Размещение жилого дома на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в контейнеры, установленные на специальной площадке на расстоянии от 20 м от здания в юго-восточной 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 планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома 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 10.01.2002г №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 многоквартирного жилого дома по ул. Николаева негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

5. Заключение

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома по ул. Николаева, в части сокращения минимального количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта в границах земельного участка со 107 до 30 м/м.

При условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и памятников истории и культуры.

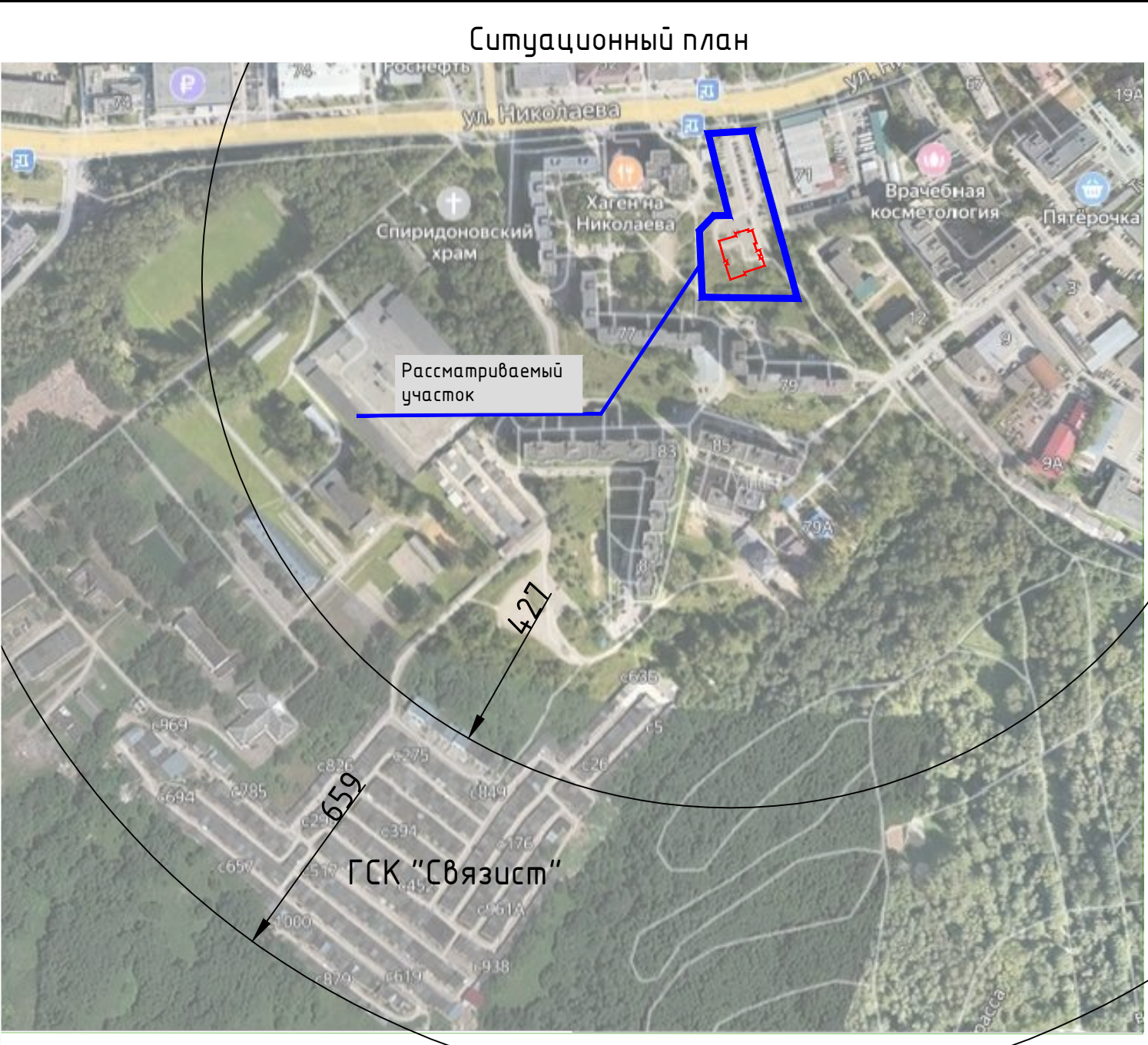
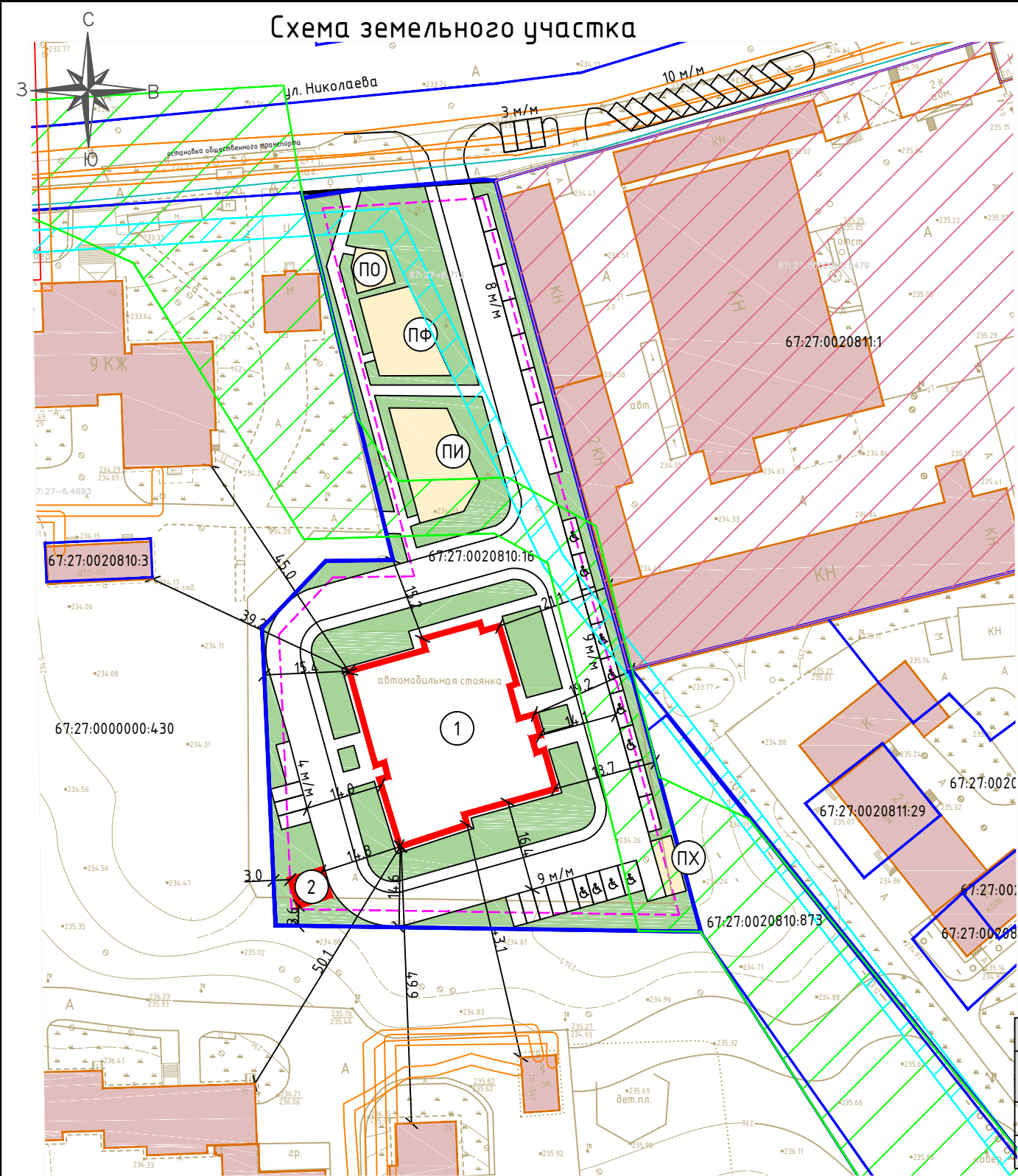
Запланированное к размещению на территории количество квартир в многоквартирном жилом доме обусловлено экономической целесообразностью проекта и соответствует установленному коэффициенту использования территории, и требует размещения на участке значительных площадей для дворовых площадок и озеленения для комфортного проживания жителей – что в полной мере обеспечено проектом. Недостающее же количество машино-мест для автомобильной стоянки, возможно разместить в радиусе пешеходной доступности.

Основанием для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров в части уменьшения количества необходимых парковочных мест является:

- стесненность и сложная конфигурация земельного участка, создающие трудность в организации транспортного обслуживания территории многоквартирного жилого дома;

- расположения на территории инженерных сетей с их охранными зонами, в частности охранной зоны газопровода, накладывающими ограничения на использование земельного участка – планировка участка разработана с учетом минимизации работ в охранный зоне;

- 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.



Условные обозначения

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 67:27:0020810:16 — кадастровый номер земельного участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС, согласно градостроительного плана
- существующие здания и сооружения
- планируемые здания и сооружения
- ① — номер объекта по экспликации

Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

- 67:27-6.6044 — Публичный сервитут на 49 лет в интересах Смоленского муниципального унитарного предприятия Горводоканал для размещения канализационного коллектора Центральный коллектор диаметром 1000 мм, расположенного в районе Краснинского шоссе в городе Смоленске, и строительства объекта Новое строительство объектов централизованной системы водоотведения г. Смоленска (Участок канализационного коллектора в районе Краснинского шоссе)
- * границы показаны с учетом планируемой корректировки
- 67:27-6.124 — Охранная зона производственно-технического комплекса газификации, представляющего собой газопровод среднего и низкого давления, состоящего из 64 участков, расположенного на территории г. Смоленск, Смоленская область
- 67:27-6.363 — Санитарно-защитная зона для автохозяйства имущественного комплекса ФКУ "ЦХИСО УМВД России"
- Иные зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2
1	Планируемый многоквартирный дом с общественными помещениями	22	927
2	Планируемая ТП	1	31

Технико-экономические показатели			
№	Показатель	Площадь, м2	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	6961	100
2	Площадь застройки	958	14
3	Площадь твердого покрытия	3628	52
4	Площадь под озеленение	2375	34

Местоположение объекта: Смоленская область, город Смоленск, улица Николаева					
Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:16, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Николаева					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Алексеев			2024
Разработал		Солодова			2024
Технико-экономическое обоснование					
М1:1000					
000 "МФЦ "БИНОМ"					