ООО «Архитектурно-Строительная Компания»

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации

СРО-П-086-15122009.

«Строительство здания детской школы искусств в городе Смоленске», расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ возможности отклонений от предельных параметров проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013016:568

103-25

2026 г.

ООО «Архитектурно-Строительная Компания»

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации

СРО-П-086-15122009.

«Строительство здания детской школы искусств в городе Смоленске», расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ возможности отклонений от предельных параметров проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013016:568

103-25

Директор Р. А. Сороквашин

Гл. инженер проекта Д. Н. Панин

2026 г.

Содержание

№ п/п	Наименование материалов	Стр.
	Содержание	2
103-25-ПЗ	Пояснительная записка	3
	Графическая часть	
103-25	Схема размещения объекта на земельном участке. М 1:500	12
103-25	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	13

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№Док	Подп.	Дата	103-25		
Разработал		Подшивалов				Содержание	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Панин					П	1	1
							ООО «АСК»		

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;

• Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);

• Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;

• Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;

• Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм;

• СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

• СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям»;

• СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность расположения Детской школы искусств в составе объекта: «Строительство здания детской школы искусств в городе Смоленске», расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева», с отклонениями от градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства (минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:568), при условии соблюдения технических регламентов.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№подл.

						103-25-ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Составил		Подшивалов			07.26	«Строительство здания детской школы искусств в городе Смоленске», расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева»	Стадия	Лист	Листов
							П	1	9
							ООО «АСК» г.Смоленск		

1. Существующее положение.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:568 с видом разрешенного использования «3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование».

Площадь земельного участка 67:27:0013016:568 - 1655 м2.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева.

Согласно генеральному плану города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне - ОД – зона размещения объектов общественно-делового назначения.

С южной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013016:62, с восточной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013016:18, с западной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013014:31, с северной стороны граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0013016:566 и 67:27:0013016:567. На момент проектирования на участке расположен объект капитального строительства – Торговый ряд №2 одноэтажный площадью 608.1 кв.м с кадастровым № 67:27:0013016:568, проходят инженерные сети, а также проезды и тротуары с разрушенным покрытием.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.

На земельном участке планируется к размещению детская школа искусств. Проектируемое здание представляет собой прямоугольную форму в плане, трехэтажный объем. Габаритные размеры в осях А-Г 12,38 м., в осях 1-14 66,3 м.

Заезд на земельный участок осуществляется с северной и восточной стороны.

3. Информация о соответствии градостроительным регламента.

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование» – относится к условно разрешенному виду использования в соответствии с регламентами зоны ОД.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не менее 3 м со стороны смежных участков. Данный регламент не выполняется: 1) отступы от границ земельного участка в северной части приняты без отступа.

Согласно п.4 статьи 19 ПЗЗ «Минимальные отступы от стен зданий до красной линии улиц и дорог местного значения для учреждений образования и воспитания – 15 м.». Наименьшее расстояние, принятое от внешних границ ограждающих конструкций и до границ земельного участка с южной стороны составляет 2,17 м.

Расчет требуемого машино-мест на парковке:

Количество персонала в одну смену - 40 человек.

Количество учащихся – 400 человек.

Расчет требуемого количества мест для размещения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка производится согласно статье 23 ПЗЗ города Смоленска п.1 табл.2.

Для кода 3.5.1:

1м/м на 5 работников – 40/5=8м/мест

1м/м на 100 учащихся – 400/100=4м/места. Итого необходимо 12 м/мест

Количество парковочных мест на земельном участке 0 шт. Парковочные места в количестве 20м/мест, в том числе 2м/места для инвалидов-колясочников будут расположены на смежном земельном участке, расположенном с северной стороны с кадастровыми номерами 67:27:0013016:566 и 67:27:0013016:567.

Согласно статье 22. ПЗЗ города Смоленска п.5 табл. 1 минимально допустимая площадь озелененной территории участка должна составлять 50% территории участка.

Площадь участка с КН 67:27:0013016:568 равна 1654.98м2.

Площадь озелененной территории должна составлять 1654.98/2=827.49м2.

Площадь озеленения, принятая в проектной документации, составляет 251.98 м2. На смежном участке, расположенном на северной стороне с кадастровыми номерами 67:27:0013016:566 и 67:27:0013016:567, будет предусмотрено недостающее озеленение.

В связи с большой площадью застройки 1018,7 м2, а также необходимостью организации кругового пожарного проезда, в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» не выдерживается нормативная площадь озеленения и количество парковочных машино-мест.

4. Информация о соответствии техническим регламентам.

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемое 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.

Проектируемый объект по основному виду деятельности не является нормируемым по классу опасности и ширине санитарно-защитной зоны. Основная деятельность объекта не сопровождается выделением загрязняющих веществ в атмосферный воздух.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

В северной части пределах участка расположена площадка для мусоросборников. Санитарно-защитная зона составляет 15.0м от здания школы согласно СанПиН 2.4.4.3172-14 (п. 2.4). Проектируемый объект расположен вне границ СЗЗ и разрывов близлежащих предприятий. Сам проектируемый объект не относятся к объектам, от которых устанавливается санитарно-защитная зона.

Требования механической безопасности

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

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв.

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 безопасных для здоровья человека условий пребывания в зданиях и сооружениях

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

1) качество воздуха;

2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственнобытовых 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 его 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 его 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 его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

5. Технико-экономические показатели.

№	Наименование	Ед.изм.	Показатель	Примечание
1	Площадь участка согласно Градостроительному плану	$м^2$	3873.0	100%
	КН 67:27:0013016:563	$м^2$	2846.0	
	КН 67:27:0013016:561	$м^2$	571.0	
	КН 67:27:0013016:62	$м^2$	456.0	
1.1	Площадь участка для размещения здания школы	$м^2$	2108.6	
1.1.1	Площадь застройки	$м^2$	1018.7	
	Здание школы искусств	$м^2$	957.6	
	Подпорная стена	$м^2$	61.1	
1.1.2	Площадь покрытий	$м^2$	855.9	
1.1.3	Площадь озеленения	$м^2$	233.46	11.1%
1.2	Площадь участка для размещения парковки	$м^2$	1764.4	
1.2.1	Площадь застройки (подпорная стена)	$м^2$	60.22	
1.2.2	Площадь покрытий	$м^2$	1262.6	
1.2.3	Площадь озеленения	$м^2$	441.58	11.4%
2	Общее количество машино-мест (в т.ч. 2 для МГН)	$м^2$	15	
3	Процент застройки	%	28	
4	Коэффициент плотности застройки		0.67	
5	Процент озеленения	%	22.5	

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемое планируемое к размещению здание соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2024, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью.

Градостроительные нормы нарушены в части отступов границ земельного участка:

1) отступы от границ земельного участка в северной части приняты без отступа, в таких условиях проектируемое здание не нарушает нормативные санитарные, инсоляционные и противопожарные расстояния до существующей застройки. В соответствии с ПЗЗ города Смоленска требуется от внешних границ ограждающих конструкций до границ земельного участка с северной стороны отступ 3 м, проектом принят отступ 0 м.

2) в соответствии с ПЗЗ города Смоленска требуется от внешних границ ограждающих конструкций до границ земельного участка с южной стороны отступ 15 м, проектом принят отступ 2,17 м.

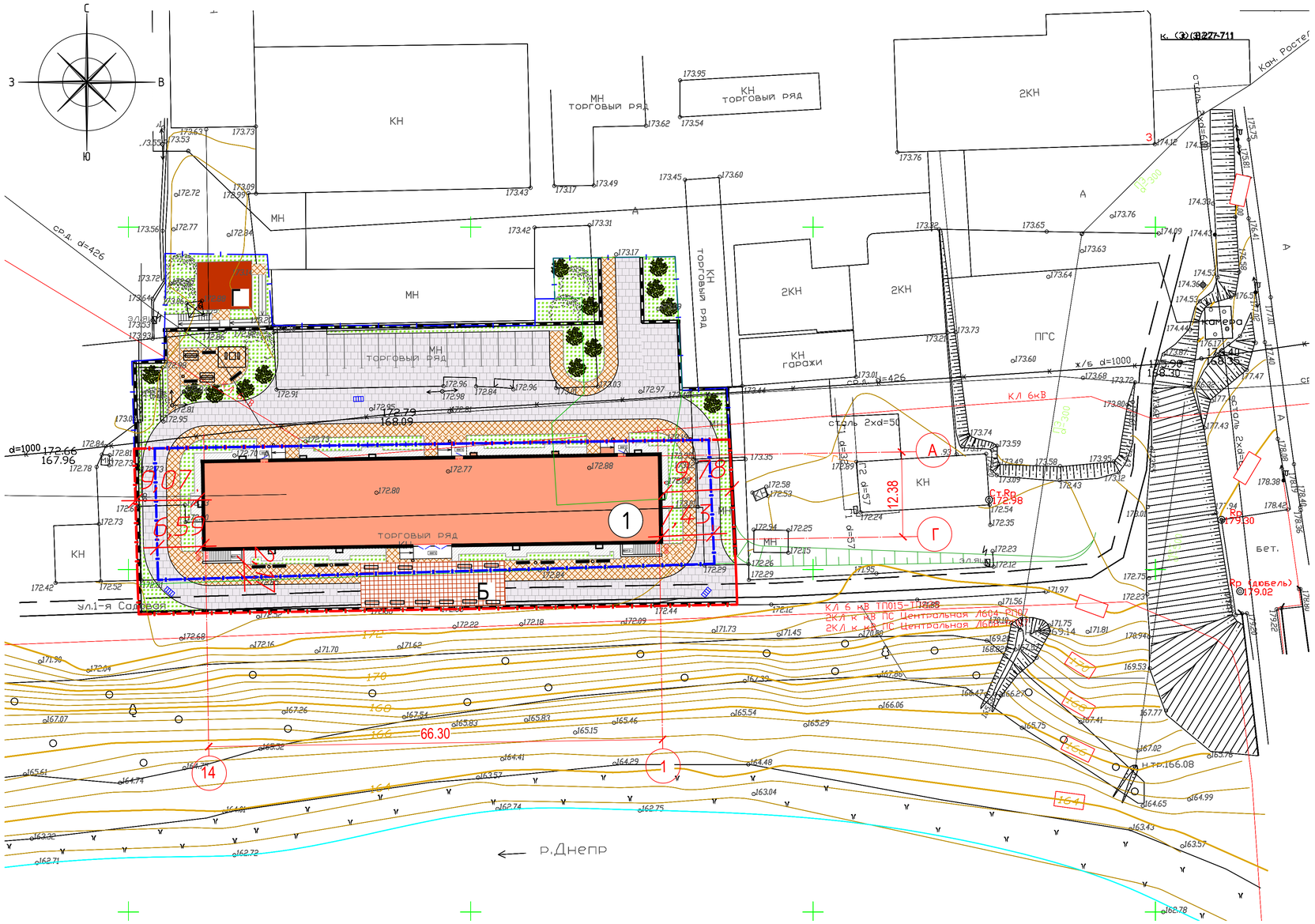
В соответствии с расчетом парковочных мест требуется 20м/мест, в том числе 2м/места для инвалидов-колясочников, количество парковочных мест, размещенных на проектируемом земельном участке 0 шт. Требуемые парковочные места будут расположены на смежных земельных участках с кадастровыми номерами 67:27:0013016:566 и 67:27:0013016:567, расположенном с северной стороны.

В соответствии с ПЗЗ города Смоленска требуемая площадь озеленения составляет 827.49м2, площадь озеленения, принятая в проектной документации, составляет 251.98 м2. Требуемое недостающее озеленение будет расположено на смежных земельных участках с кадастровыми номерами 67:27:0013016:566 и 67:27:0013016:567, расположенном с северной стороны.

В связи с большой площадью застройки 1018,7 м2, а также необходимостью организации кругового пожарного проезда, в соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» не выдерживается нормативная площадь озеленения и количество парковочных машино-мест.

Настоящие отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

Схема размещения объекта на земельном участке.
М 1:500



Условные обозначения:

- граница территории проектирования
- отступ от границы проектирования, 3 м
- проектируемое здание

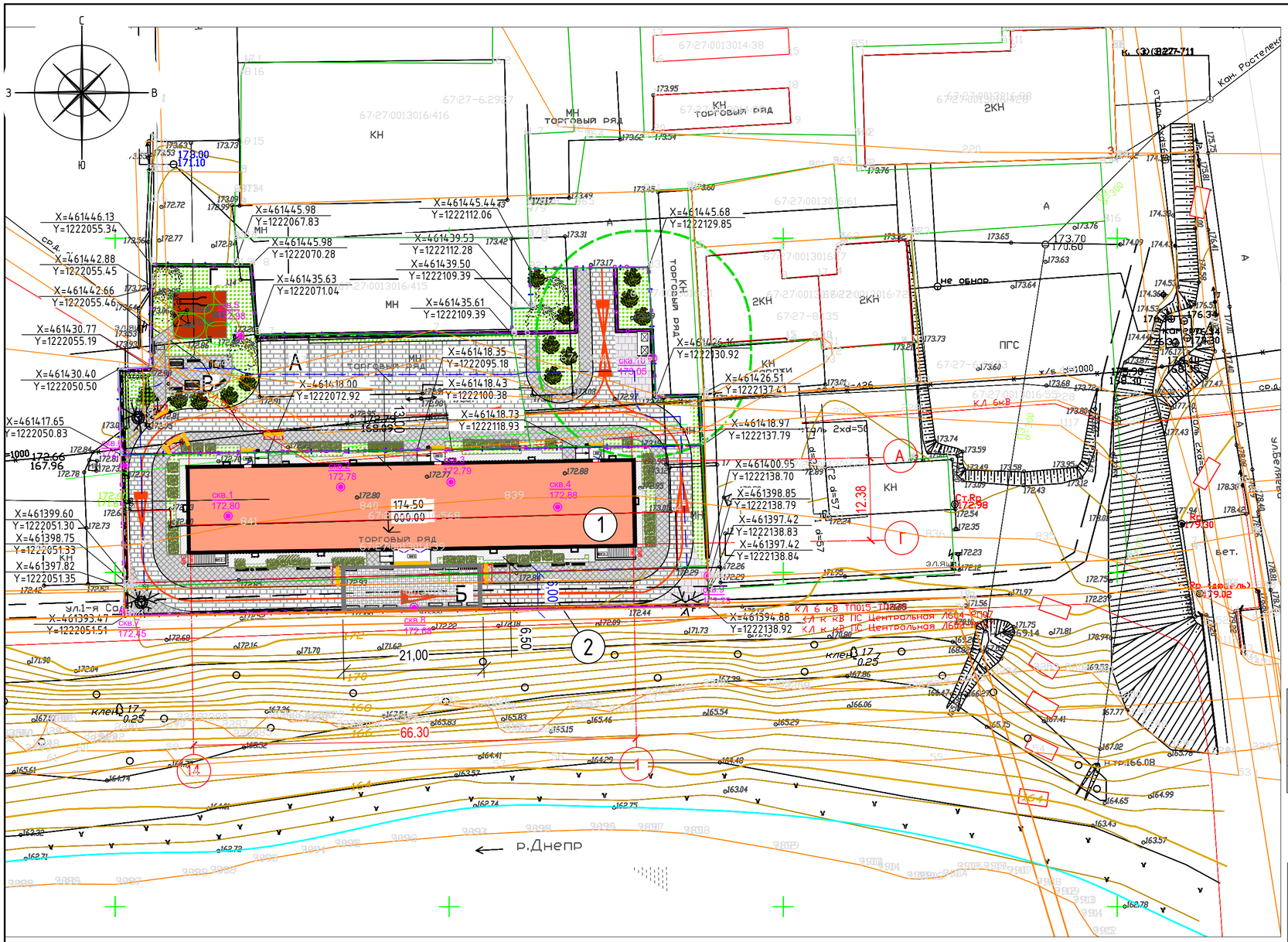
						103-25	
						«Строительство здания детской школы искусств в городе Смоленске», расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Составил		Подшивалов			07.26		Стадия: П; Лист: 1; Листов:
ГИП		Панин			07.26		
Н.Контр.		Сороквашин			07.26	Схема размещения объекта на земельном участке. М 1:500	ООО "АСК"

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А2



№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество	№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка согласно градостроительному плану	м²	3 873,00	1.2	Площадь участка для размещения парковки	м²	1764.40
	КН 67:27:0013016:563	м²	2846,00	1.2.1	Площадь застройки (подпорная стена)	м²	60.22
	КН 67:27:0013016:561	м²	571,00	1.2.2	Площадь покрытий	м²	1197.6
	КН 67:27:0013016:62	м²	456,00	1.2.3	Площадь озеленения	м²	506.58
1.1	Площадь участка для размещения здания школы	м²	2108.60	2	Общее количество машино-мест	шт.	15
1.1.1	Площадь застройки	м²	1018.7	3	Плотность застройки	%	28
	Здание школы искусств	м²	957.60	4	Процент озеленения	%	18
	Подпорная стена	м²	61.1				
1.1.2	Площадь покрытий	м²	902.85				
1.1.3	Площадь озеленения	м²	187.05				

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка 1.1 для размещения здания школы
- Граница земельного участка 1.2 для размещения парковки
- Граница, в пределах которых разрешается строительство
- Проектируемое здание школы
- Проезд
- Тротуар
- Отмостка
- Газон
- - Направление движение обслуживающего (пожарного) транспортного средства
- Площадка для массовых мероприятий
- Площадка для игр и развлечений

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование здания (сооружения)	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Детская школа искусств	957.60	
2	Подпорная стена	121.32	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

№ п/п	Наименование здания (сооружения)	Площадь , м²	Примечание
А	Парковка на 15 м/мест, в том числе 2 м/места для инвалидов	205.7	
Б	Площадка для общественных мероприятий	136.5	
В	Площадка для тихого отдыха	52.3	
Г	Площадка для игр и развлечений	56.0	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	103-25-ПЗУ			
						«Строительство здания детской школы искусств в городе Смоленске», расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Беляева			
Разраб.		Сидорова			01.26	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Панин			01.26		П	1	7
Н.Контр.		Сороквашин			01.26	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ООО "АСК"		

Формат А1 Формат А2