

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:
учебного корпуса со спортивным залом МБОУ «Михновская СШ»,
расположенного по адресу: Смоленская область,
Смоленский район, д. Михновка, ул. Рождественская,
участок с кадастровым номером 67:18:2950101:16

2/25 - ТЭО

Смоленск
2025 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:
учебного корпуса со спортивным залом МБОУ «Михновская СШ»,
расположенного по адресу: Смоленская область,
Смоленский район, д. Михновка, ул. Рождественская,
участок с кадастровым номером 67:18:2950101:16

2/25 - ТЭО

Директор

ГАП



Осипов С.А.

Борисова Т.А.

Смоленск
2025 г.

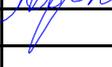
Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства учебного корпуса со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области, имеющего на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка со стороны красной линии (от границ земельного участка в случае, если красные линии не установлены), проездов, улиц с 15м. до 8м. 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 (ред. от 24.06.2025);
- Федеральный закон от 29.12.2012 №273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (ред. от 28.02.2025).
- Генеральный план Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденный решением Смоленской районной Думы от 11.03.2024 №15
- Правила землепользования и застройки (внесение изменений) Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденные Постановлением Администрации муниципального образования "Смоленский район" от 25.03.2024 №476;
- Нормативы градостроительного проектирования Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденные решением Смоленской районной Думы от 31.01.2019 №6 (ред. 19.04.2019);
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ Администрации Смоленской области №771 от 03.12.2021 «Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Загородная усадьба Смоленских митрополитов»,

						2/25-ТЭО-ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Директор		Осипов С.А			07.25		ТЭО	1	18
ГАП		Борисова Т.А			07.25				
Разработал		Борисова Т.А			07.25				
							ООО «Проект-сервис»		

XVIIIв., расположенного по адресу (местонахождение): Смоленская область, Смоленский район, дер.Михновка, ул.Рождественская, д.3ба, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон».

- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (с изменениями на 25 июля 2023 года);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 25 декабря 2023 года);
- Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", (с изменениями на 25 декабря 2025 года);
- СП 251.1325800.2016 «Здания образовательных организаций. Правила проектирования (с Изменениями №1-6)»;
- СП 460.1325800.2019 «Здания образовательных организаций дополнительного образования детей (с изменением №1)»;
- СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения (с изменением № 1-5)».
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям (с Изменениями N 1-4)»;
- СП 1.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы (с Изменениями №1,2)
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1-4)»;
- 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 №1-2)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения (с изменениями №1-4)»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения (с изменением №1)»;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

- Градостроительный план земельного участка РФ 67-4-18-0-00-2025-0240-0 От 04.07.2025;

2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:18:2950101:16, расположен по адресу: Смоленская область, р-н Смоленский, с.п Михновское, д. Михновка, ул. Рождественская, дом 35. Площадь участка 20888 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под школу.

Согласно карте функциональных зон Генерального плана Михновского сельского поселения Смоленского района, Смоленской области участок расположен в общественно-деловой зоне застройки.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области участок расположен в зоне О2 - градостроительный регламент зоны – зона специализированной общественной застройки.

На основании существующей градостроительной ситуации, функциональной связи с существующей застройкой, автомобильными дорогами и тротуарами для пропуска потоков людей, существующими инженерными коммуникациями, ориентацией и условиями инсоляции, а также необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов, на участке предполагается размещение учебного корпуса со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области. Градостроительным планом РФ 67-4-18-0-00-2025-0240-0 определено место размещения проектируемых зданий, указаны отступы от границ участка.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Михновском сельском поселении. С севера-запада находится ул. Рождественская и территория Церкви Рождества Пресвятой Богородицы в Рождественском, с северо-востока – участки для ведения личного подсобного хозяйства, юго-востока участки под жилищное строительство, юго-запада – участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

В настоящий момент на участке расположены: одноэтажный корпус общеобразовательной средней школы, одноэтажный корпус начальной школы, одноэтажный корпус столовой, нежилое одноэтажное здание, инженерные коммуникации, газон, кустарники и деревья, спортивные площадки, с расположенными малыми формами архитектуры, забор.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							3

В большей части территории, рельеф участка является относительно ровным с перепадом в отметках 2.5м., с общим уклоном в направлении северо-запад - юго-восток.

На юго-востоке территории прослеживается сильный уклон с перепадом в отметках бм. Направление северо-запад - юго-восток.

На юго-западе территории присутствует полуметровый откос.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- **67:18-6.147** - ЗОУИТ Охранная зона ВЛ-0,4КВ ОТ Л-1008 ПС ЗАВОДСКАЯ(ВЛ 0,4№1 от ТП 761 ВЛ-1008 ПС Заводская) ВЛ-0,4КВ ОТ Л-1008 ПС ЗАВОДСКАЯ(ВЛ 0,4№2 от ТП 761 ВЛ-1008 ПС Заводская) ВЛ-0,4КВ ОТ Л-1008 ПС ЗАВОДСКАЯ(ВЛ 0,4№3 от ТП 761 ВЛ-1008 ПС Заводская) Смоленского района Смоленской области.

Ограничение: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160

Примечание: Рассматриваемое планируемое здание находится в охранных зонах линий электропередачи. Планируется вынос данных сетей. Эксплуатация рассматриваемого планируемого здания школы не вызовет в данном контексте 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.

- **67:18-6.504** - ЗОУИТ Охранная зона газораспределительной сети "Газоснабжение жилых домов в д.Михновка Смоленского района"

Ограничения: Ограничения использования земельных участков в границах зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с "Правилами охраны газораспределительных систем", утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. N 878 (в ред. Постановления Правительства РФ от 22.12.2011 N 1101)

- **67:18-8.119** - Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Загородная усадьба Смоленских митрополитов", XVIII в., включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенного по адресу (местоположение): Смоленская область, Смоленский район, д. Михновка, ул. Рождественская, д. 36а

Ограничение: В границе территории Объекта культурного наследия разрешается: - проведение работ по сохранению Объекта культурного наследия, предусматривающих консервацию, ремонт, реставрацию и приспособление Объекта культурного наследия для современного использования;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							4

ний 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 участке (пристройка к существующему зданию) учебного корпуса со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области, организация проезда для транспорта и пожарной техники, благоустройство территории. Расположение здания на участке обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов.

Проектируемый объект расположен на следующем удалении от ближайших границ участка:

- 38,9 м. от северно-западной границы участка;
- 44,9 м. от северо-восточной границы;
- 8 м. от юго-западной границы, совпадающей с границей улиц и проездов;
- 26,8 м. от юго-восточной границы.

В соответствии с п. 6.5 СП 251.1325800.2016, а также п5. СП 460.1325800.2019, предусмотрено зонирование территории школы:

- согласно п. 6.7 СП 251.1325800.2016 на участке предусмотрена зона отдыха;
- физкультурно-спортивная зона в составе спортивных площадок, беговой дорожки. (п. 6.6 СП 251.1325800.2016);
- хозяйственная зона организована в непосредственной близости от въезда на участок. Площадка для сбора мусора оборудована на расстоянии более 20 м от здания школы и до спортивных площадок.

Въезды спецавтотранспорта, доступ детей и преподавателей на территорию осуществляется с существующего проезда с северо-западной стороны участка. Въезды на территорию оборудованы распашными воротами шириной 3,5 м и раздвижными воротами шириной 6,0 м.

Подъезд к школе предусмотрен с существующей улицы Рождественская, также предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров.

Проектом запланировано обеспечение возможности кругового пожарного проезда и подъезда к зданию спецтехники с учетом требований санитарных и противопожарных норм. Ширина проездов для пожарной техники составляет 3,5 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания составляет 5,0 м. и 3м с торцевой стороны спортивного зала. Ширина пешеходных тротуаров принята от 1,5 до 3,0 м. Пожарный проезд осуществляется по основному проезду на территории, пешеходным тротуарам с возможностью проезда спецтехники, а также по укрепленному газону. Основной проезд на участке оборудован

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							6

дован устройствами, исключающими возможность развития транспортными средствами высокой скорости (искусственная неровность).

Согласно п 6.4.2 СП 251.1325800.2016 существующая стоянка автомобилей находится за ограждением собственной территории ОО. Места для личного автотранспорта МГН располагаются ближе к главному входу на территорию и имеют размер 6.0 м x 3.6 м. Размер стандартного парковочного места имеет размер 5.3 м x 2.5 м.

Территория, свободная от застройки и покрытий озеленена в соответствии с нормативными требованиями.

Помимо полосы зеленых насаждений территория участка ОО отделяется от уличной сети ограждением с устройством ворот и калиток.

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	20888.0
2	Площадь застройки, в т.ч.:	м ²	3848.64
	проектируемая	м ²	2364.9
	существующая	м ²	1483.74
3	Площадь покрытий, в т.ч.:	м ²	4181.52
	проектируемые	м ²	3028.49
	существующие	м ²	1153.03
4	Площадь озеленения:	м ²	12857.84
5	Процент застройки	%	18.4
6	Процент застройки нормативный	%	80

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							7

5. Объемно-планировочное решение

Объемно-планировочные решения и размещение помещений приняты с учетом требований СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения». СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования».

Проектируемый учебный корпус со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области состоит из двух блоков (учебный корпус и ФОК), которые организуют пространство для функционирования школы на 250 учащихся.

Габаритные размеры здания в осях 83.00x45.78м, высота учебных помещений в чистоте – 3.3м. (от пола до потолка) (в соответствии с п.7.1.12 СП 251.1325800.2016)

Главный вход в здание предусмотрен через центральный вестибюль, с возможностью прохода в секцию учебных помещений, как существующего, так и нового корпусов, персонала и посетителей.

Планировочная система проектируемого здания коридорная с возможностью использования коридоров в качестве школьных рекреаций.

Внутренняя планировка продиктована назначением здания, набором и площадью учебных классов, согласно техническому заданию.

В здании предусмотрен необходимый набор учебных помещений и помещений спортивного назначения. Вместимость Спортивного зала предусмотрена от вида общеобразовательного учреждения и его вместимости, что обосновано с точки зрения функциональной организации процесса обучения.

Входные группы оснащены пандусами, с учетом требований обслуживания маломобильных групп населения.

Здание с жесткой конструктивной схемой. Несущая способность и пространственная жесткость здания обеспечивается кирпичными стенами и горизонтальными дисками сборных ж/б перекрытий.

Конструктивная схема зданий принята - с поперечными и продольными несущими стенами.

Проектом приняты следующие конструктивные решения:

1. Перекрытия и покрытие – из сборных ж/б многопустотных плит.
2. Стены наружные:
 - а) продольные несущие и поперечные (торцевые) – кирпичные.
3. Стены внутренние из полнотелого кирпича.
4. Здание спортзала - из легких металлических конструкций.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							8

Основные фасады проектируемого здания визуально взаимодействуют с окружающей существующей застройкой, участвуя в формировании архитектурно-художественного облика. Главный фасад гармонично соприкасается с существующей застройкой и активно участвует в формировании её архитектурно-художественного облика.

6. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Этажность	эт.	1
2	Вместимость (учащихся)	чел.	250
3	Площадь застройки	м2	2364.9
4	Площадь общая	м2	2017.96

7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Проектируемый учебный корпус со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области относится к классу Ф4.1 по функциональной пожарной безопасности.

Степень огнестойкости – III.

Класс конструктивной пожарной опасности – С1.

Эвакуационные мероприятия предусмотрены в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", (с изменениями на 25 декабря 2025 года).

Объемно-планировочные решения, выполнены с учетом противопожарных требований.

В каждом классе и учебных кабинетах предусматривается внутреннее пожаротушение и пожарная сигнализация.

Для обеспечения эвакуации людей из проектируемого здания запроектированы эвакуационные пути. Количество эвакуационных выходов из помещений предусмотрено в соответствии с требованиями СП 1.13130.2020 .

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							9

Схема планировочной организации земельного участка решена с учетом обеспечения проезда пожарных машин вдоль фасадов проектируемого здания.

При условии значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения проектируемого общественного здания (школы) минимальный противопожарный разрыв от соседнего здания (существующий корпус школы, нежилое здание) равен 14м, при норме 10м.

8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

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

1. Обеспечен доступ инвалидов с улицы в учебный корпус по пандусу
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 крупно-структурных материалов.
4. На открытой автостоянке выделены места для транспорта инвалидов.

9. Мероприятия по охране окружающей среды.

Размещение учебного корпуса со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в контейнеры, установленные на специальной площадке.

Канализация подключается к существующим сетям.

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.

10. Мероприятия по охране объектов культурного наследия

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							10

В границах участка выявлены следующие объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения:

- Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения "Загородная усадьба Смоленских митрополитов", XVIII в., расположенный по адресу (местонахождение): Смоленская область, Смоленский район, дер. Михновка, ул. Рождественская, д. 3ба.

Соблюден перечень требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны ОКН, согласно Постановлению Администрации Смоленской области от 3 декабря 2021 №771 «Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации Смоленских Митрополитов», XVIII в., расположенного по адресу дер. Михновка, ул. Рождественская, д. 3ба, и утверждению требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.»

11. Соответствие техническим регламентам

Проект выполнен с соблюдением следующих технических регламентов:

- Требования к обеспеченности необходимой по нормам продолжительностью инсоляции для классов и учебных кабинетов.
- Требования к соблюдению нормативных параметров для школьных помещений в соответствие 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 обеспечению доступности маломобильных групп населения к зданию и объектам благоустройства.
- Требования по защите от шума в помещениях и на территории ОО.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							11

Соответствие техническим регламентам

Таблица 3

№ п/п	Технический регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
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 для помещений общественных зданий:		—	—	Соответствует нормативам
2	На основании СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2) нормативные параметры:		—	—	Соответствуют нормативам
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)» минимальное противопожарное расстояние:	м	10	Более 10	Соответствует нормативам
4	На основании СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для МГН обеспечены доступ в помещения ОО и перемещение по территории.		—	—	Соответствует нормативам
5	На основании СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1)» требования по защите от шума в помещениях и на территории ОО		—	—	Соответствует нормативам

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

2/25-ТЭО-ПЗ

12. Соответствие градостроительным регламентам

Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденные Постановлением Администрации муниципального образования "Смоленский район" от 25.03.2024 №476:

- Требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.;
- Предельный размер земельного участка.;
- 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.
- Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.
- Максимальный процент застройки.

Согласно статье 35.2, части II ПЗЗ Михновского сельского поселения градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки – О2. Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код по классификатору - 3.5.1 является основным видом разрешенного использования земельного участка.

Согласно статье 35.2, части II ПЗЗ предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

Согласно статье 35.2, части II ПЗЗ минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- со стороны красной линии (от границ земельного участка в случае, если красные линии не установлены), проездов, улиц - 15 метров,
- со стороны смежных участков – по нормам инсоляции, освещенности и противопожарным требованиям.

Проектируемый объект расположен на следующем удалении от ближайших границ участка:

- 38,9 м. от северно-западной границы участка;
- 44,9 м. от северо-восточной границы;
- 8 м. от юго-западной границы.
- 26,8 м. от юго-восточной границы.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							13

В проекте глухой торец спортивного зала, а также, часть помещений относящихся к спортивно-оздоровительному блоку, выступает за пределы нормативного отступа со стороны юго-западной границы.

Согласно статье 33а, части II 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 выступы за пределы красных линий отсутствуют.

Согласно статье 35.2, части II ПЗЗ максимальное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - 5 надземных этажей. В проекте максимальное количество этажей здания – 1. Также, максимальная высота зданий, строений, сооружений принимается, в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны, с учетом границ зон охраны объектов культурного наследия на основании Постановления Администрации Смоленской области №771 от 03.12.2021.

Согласно статье 35.2, части II ПЗЗ Максимальный процент застройки: 80%.
В проекте процент застройки составляет 18.4%

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 4

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод																
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.		Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) – основной вид разрешенного использования для зоны О2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Соответствует нормативам																
2	Предельный размер земельного участка.	га.	—	—	—																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">Изм.</td> <td style="width: 5%;">Кол.уч.</td> <td style="width: 5%;">Лист</td> <td style="width: 5%;">№ док.</td> <td style="width: 15%;">Подпись</td> <td style="width: 15%;">Дата</td> <td style="width: 40%; text-align: center; vertical-align: middle;">2/25-ТЭО-ПЗ</td> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">Лист</td> </tr> <tr> <td> </td> <td style="text-align: center;">14</td> </tr> </table>						Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист								14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист														
							14														

7	Максимальный процент застройки	%	80%.	18,4%	Соответствует нормативам
---	--------------------------------	---	------	-------	--------------------------

13. Выводы.

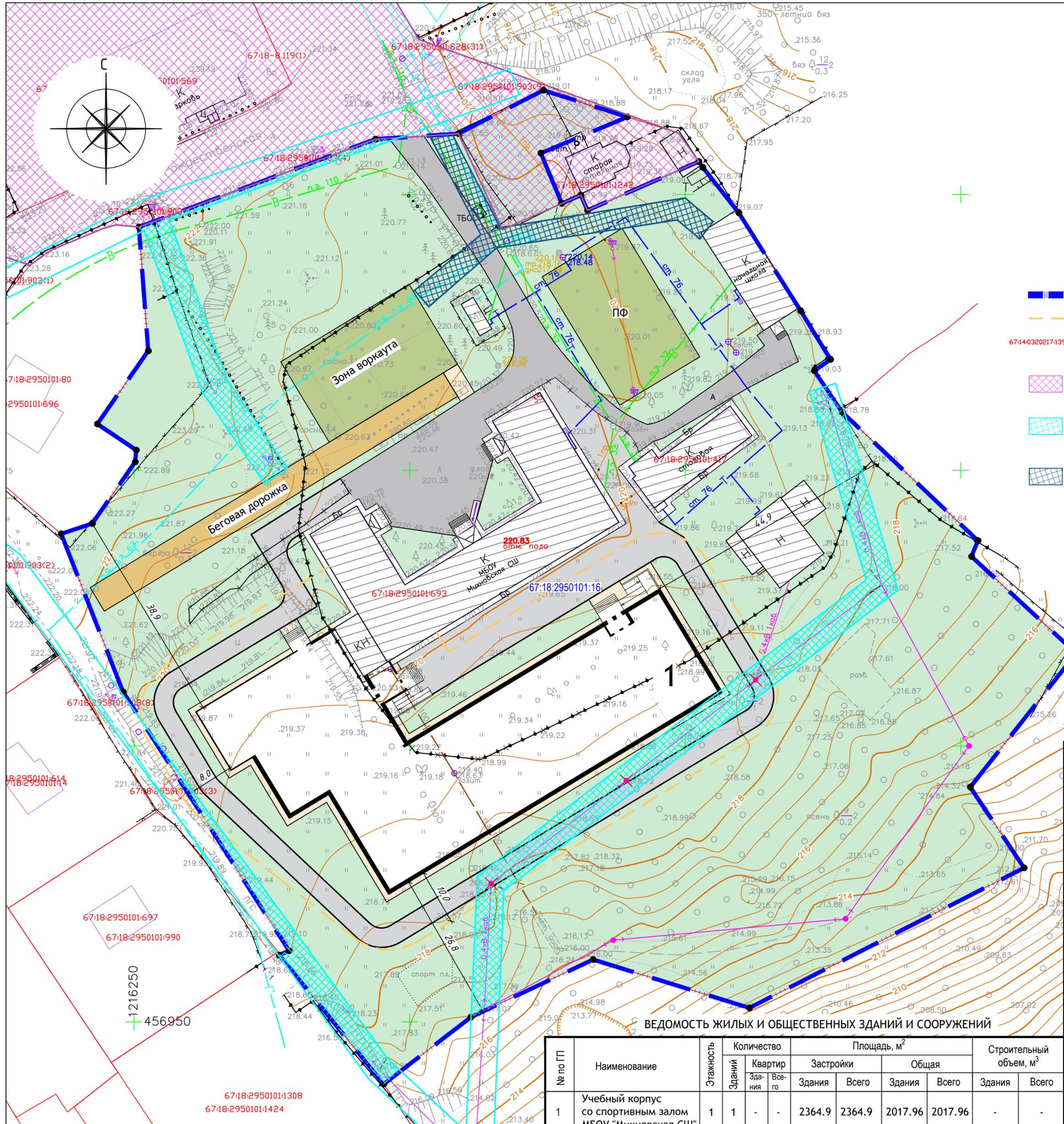
Таким образом, проектное предложение по размещению на участке учебного корпуса со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением отступа от границы участка с юго-западной стороны.

14. Заключение

Основанием для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров в части сокращения минимального отступа от юго-западной границы земельного участка с 15м до 8м., при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц является следующее:

- стесненность, геометрические размеры и сложная конфигурация участка неблагоприятны для застройки;
- ограничение использования места возможного размещения здания на участке наличием существующих построек, коммуникаций и благоустройства;
- за пределы границы нормативного отступа от земельного участка выступает глухой торец спортивного зала, а также, часть помещений санитарно-гигиенического назначения, которые используются только для переодевания занимающихся;
- территория общего пользования, с которой граничит участок школы, представляет собой проезд эпизодического использования с минимальной транспортной нагрузкой, обслуживает несколько жилых домов, что исключает неблагоприятное воздействие на среду обитания.
- необходимость обеспечить нормативное время инсоляции помещений проектируемого и существующего учебных корпусов.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2/25-ТЭО-ПЗ	Лист
							16



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка с кадастровым номером 67:18:2950101:16
- Минимальный противопожарный разрыв
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Сооружения подлежащие сносу
- Асфальтобетонное покрытие проездов/существующее
- Асфальтобетонное покрытие тротуаров, отмостки
- Газон, устойчивый к вытаптыванию
- Спортивное резиновое покрытие
- Озеленение (газон)
- ОКН 67:18-8.119 - Территория ОКН "Загородная усадьба Смоленских митрополитов", XVIII в.
- ЗОУИТ67:18-6.147 - Охранная зона ВЛ-0,4кВ от Л-1008 ПС ЗАВОДСКАЯ(ВЛ 0,4№1,2,3 от ТП 761 ВЛ-1008 ПС Заводская) Смоленского района Смоленской области
- ЗОУИТ67:18-6.504 - Охранная зона газораспределительной сети "Газоснабжение жилых домов в д.Михновка Смоленского района"

СУЩЕСТВУЮЩИЕ СЕТИ

- Газопровод низк.д.
- Водопровод
- Канализация
- Дренаж
- Теплосети
- Линии связи воздушные
- Линии электропередач низкого напряжения
- Границы зем. участков по сведениям ЕГРН
- Охранные зоны по сведениям ЕГРН
- Объекты кап. строительства по сведениям ЕГРН
- Проектируемая линия электропередач низкого напряжения
- Демонтаж существующей линии электропередач низкого напряжения

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	20888
2	Площадь застройки:	м ²	3848.64
	Площадь застройки (новой)	м ²	2364.9
	Площадь застройки (существующей)	м ²	1483.74
3	Площадь покрытий:	м ²	4181.52
	Площадь покрытий (проектируемые)	м ²	3028.49
	Площадь покрытий (существующие)	м ²	1153.03
4	Площадь озеленения:	м ²	12857.84
5	Процент застройки	%	18.4

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Количество Зданий	Квартир	Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
					Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
1	Учебный корпус со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ"	1	1	-	2364.9	2364.9	2017.96	2017.96	-	-

2/25-ТЭО-ПЗУ			
Учебный корпус со спортивным залом МБОУ "Михновская СШ" Смоленского района Смоленской области			
Изм. Директор	Кол.уч. Осипов	Лист №. док. Осипов	Подпись Дата
ГАП	Борисова		
Разработал	Мартынов		
Стadia		Лист	Листов
ТЭО		1	
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500		Проект сервис	