

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ И ОБОСНОВАНИЮ РАЗМЕРА
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ТРЕХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА НА 90 КВАРТИР
ПО АДРЕСУ: г.КРАСНОЯРСК, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН,
ул.ЕЛЕНЫ СТАСОВОЙ
ДЛЯ ЖСК "ВЕТЛУЖАНСКАЯ ДУБРАВА"**

1. Общие данные.

Земельный участок под строительство трёхэтажного жилого дома предполагается к формированию путём раздела многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 24:50:000000:257, площадью 745191,0м.кв. расположенного в Октябрьском районе города Красноярска, по ул.Елены Стасовой. Местоположение установлено ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: ул.Елены Стасовой, 37; 38; 42; 42А; 44; 44А; 44Г; 44Д; 46; 46А; 46Г; 48; 48 стр.1,2,3,4,5; 52Г.

Правообладателями земельного участка являются: Российская Федерация Собственность № 24-24-01/060/2009-258 от 16.02.2009; и Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Красноярский государственный аграрный университет" в постоянном (бессрочном) пользовании № 24-24-01/031/2009-957 от 22.04.2009г.

Разрешённое использование: общественно- деловые зоны предназначены для размещения объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования.

Согласно Градостроительного регламента о правилах застройки и землепользования на территории г.Красноярска, в редакции Решения Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122) относится к зоне объектов образования (О-2), где условно разрешенными видами использования является размещение среднеэтажной жилой застройки (код -2.5). Согласно Градостроительного регламента максимальный коэффициент застройки не более 0,4.

В соответствии с СП 42.13330.2011 п. 5.3 «Планировка и застройка городских и сельских поселений»: Для предварительного определения общих размеров жилых зон допускается принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 чел.: в городах - при средней этажности жилой застройки до 3 этажей - 10 га для застройки без земельных участков. Т.е. $10\text{га}:1000\text{ч}=0,01\text{га}$ на человека; $0,01\text{га}\times 167\text{ч}=1,67\text{га}$ -

						140-16-ПЗ			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Н.контроль		Владимирова			05.16		ООО «Максимум»		

требуется земельный участок для строительства планируемого трёх этажного жилого дома.

В соответствии с СП 42.13330.2011«Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Таблица 2 - Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м ²	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Массовый (эконом-класс)	30	$k = n + 1$	$\frac{25}{50}$

Согласно задания в планируемом трёхэтажном восьми подъездном жилом доме будет располагаться 90 квартир, из них: 54 квартиры - однокомнатные; 27 квартир двухкомнатных; 9 квартир - трёхкомнатные. Количество жителей 167 человек. Тип жилого дома - массовый (эконом- класс).

- Исходя из площади жилищной обеспеченности - 30м.кв. на одного жителя:
- общая площадь жилых помещений составляет: 30x167=5010 м.кв.;
 - общая площадь помещений общего пользования и технические помещения (лестничные клетки, коридоры, электрощитовая и т.д.)-1850 м.кв.
 - общая площадь жилого дома составляет 6 860м.кв.
 - площадь застройки составит 2 800 м.кв.

Баланс и технико-экономические показатели земельного участка.

таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	Площадь земельного участка	м ²	15300,0	100
2	Площадь застройки	м ²	2 800	0,2
3	Площадь проездов и парковок	м ²	3 440	22,5
4	Площадь озеленения	м ²	7 960	52
5	Площадь мощения (тротуары, отмостки)	м ²	540	3,5
6	Площадь спортивных, детских игровых площадок	м ²	520	3,3
7	Площадь площадок для отдыха взрослого населения	м ²	40	0,1
8	Площадь хозяйственных площадок	м ²	60	

						140-16-ПЗ	Лист
							3
Изм	Кол.уч	Лист	№до	Подп.	Дата		

Таблица 2 - Расчетные и фактические размеры площадок.

Обозначение на плане	Назначение площадки	Удельные размеры согласно СНиП 2.07.01-89*	По расчету м ²	Примечание
А	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	117	167x0,7
Б	Для отдыха взрослых населения	0,1	16,7	167x0,1
В	Для занятий физкультурой	2,0	334	167x2
Г	Для хозяйственных целей	0,3	50,1	167x0,3
		ВСЕГО:	517,8	

Расчет стоянок автомобилей

Расчет стоянок автомобилей определен согласно расчетному количеству жителей. Количество жителей жилых домов составляет - 167 человек.

Согласно СП 42.13330.2011 п. 11.3 уровень автомобилизации из расчета 350 легковых автомобилей на 1000 человек, минус такси (4 авто) и ведомственные автомобили (3 авто) составит:

$350 - 4 - 3 = 343$ автомобиля на 1 тыс. человек.

Число мотоциклов и мопедов составляет 50 единиц на 1 тыс. человек.

Итого уровень автомобилизации составит:

- легковые автомобили $167/1000 \times 343 = 58$ автомобилей.

- мотоциклы $167/1000 \times 50 = 9$ единиц.

Расчетные места для мотоциклов нужно привести к легковому авто с помощью приводного коэффициента (0,25):

$9 \times 0,25 = 2,25 = 3$ машиноместа.

Итого количество требуемых м/м для расчетного населения составит - 61, в том числе для МГН.

Выводы и рекомендации

						140-16-ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ до	Подп.	Дата		4

По результатам проведённого расчета, специалистами ООО «Максимум» установлена обоснованность использования земельного участка площадью 15 300 м², расположенного по адресу г. Красноярск, ул. Елены Стасовой в Октябрьском районе г. Красноярска, для размещения трёхэтажного 90 квартирного жилого дома.

Директор ООО «Максимум»

Владими́рова Ф.Г.

ГИП ООО «Максимум»

Ку́тузов А.Г.

						140-16-ПЗ	Лист
изм	Кол.уч	Лист	Недо	Подп.	Дата		5