

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 сокращения минимального отступа от западной и южной границ земельного участка, смежных с территорией общего пользования, до стены жилого здания с квартирами на первых этажах с 3м до 0м, при условии выполнения требований технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, 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».

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 01.05.2022);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 №260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531- адм;
- Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»
- Правила благоустройства города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019, №954;

Взам. инв. №	<p>• Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531- адм;</p> <p>• Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»</p> <p>• Правила благоустройства города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019, №954;</p>								
	Подпись и дата	11.2022							
Инв. № подл. 212512						64/2020-23-ТЭО			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. 25 Сентября в г.Смоленске		
	Разработал	Саморига			11.22	Стадия	Лист	Листов	
						П	1	10	
	ГИП	Ируткин			11.22	ООО «МОНОЛИТ»			
	Н. контр.	Александрова			11.22				

- ## 2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. 25 Сентября. Площадь участка 20223 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска участок расположен в общественно-деловой зоне.

Изм. № подл.	213223	Подпись и дата	11.2022	Взам. инв. №	
<h2 style="margin: 0;">2. Характеристика земельного участка.</h2> <p style="margin: 0;">Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030811:216.</p> <p style="margin: 0;">Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. 25 Сентября. Площадь участка 20223 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).</p> <p style="margin: 0;">Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска участок расположен в общественно-деловой зоне.</p>					

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска участок расположен в зоне ОЖ - зоне размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Промышленном районе города Смоленска. С севера находится территория общего пользования - улица 25 Сентября, с юга – 10-этажные жилые дома и индивидуальная жилая застройка, востока – административно производственная застройка, запада - 10-этажные жилые дома.

В настоящий момент на участке расположены подлежащие сносу здания производственного назначения, подлежащие выносу и демонтажу инженерные коммуникации, газон и асфальтобетонное покрытие. Рельеф участка с перепадом в отметках 1-1,5м.

Окружающая застройка представлена жилыми зданиями разной этажности и зданиями производственного назначения.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ67:27-6.2259 - Зона с особыми условиями использования территории Л-1811 РП-18;
- ЗОУИТ67:27-6.1275 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ ТП-894(яч.6) -ТП-398(яч.4);
- ЗОУИТ67:27-6.5148 - Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №1 ТП 144;
- ЗОУИТ67:27-6.4732 - Зона с особыми условиями использования территории Теплотрасса от Зкб до КВ (инв. №С000002482).

### 3. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

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.

Наименование объекта проектирования: многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. 25 Сентября в городе Смоленске.

Проектом предусмотрено размещение на участке 9-секционного 10-этажного жилого дома с офисными помещениями и подземной автостоянкой, организация проезда для транспорта и пожарной техники, благоустройство территории. Расположение здания на участке обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов.

Здание расположено вдоль красной линии улицы Куриленко, ориентировано главным фасадом на улицу 25 Сентября.

Входы в подъезды организованы со стороны дворовой территории на достаточном удалении от красной линии. Предусмотрено зонирование дворовой

Инт. № подл. 213223	Подпись и дата 11.2022	Взам. инв. №							Лист 3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	64/2020-23-ТЭО			

территории: на нормативном расстоянии от здания размещены площадки дворового благоустройства: отдыха взрослых, детских игр, занятий физкультурой, площадки оборудованы малыми формами архитектуры. Парковочные места и площадка сбора ТБО вынесены за пределы дворовой территории и расположены на нормативном расстоянии от подъездов жилого дома.

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

Подъезд к жилому дому предусмотрен с улицы 25 Сентября и улицы Куриленко, также предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров. Со всех сторон запроектирован проезд для пожарных машин.

Классификация сооружения – КС-2 (Приложение А, ГОСТ 27751-2014);

Степень огнестойкости жилого здания – II (таблица 21, ФЗ №123);

Класс конструктивной пожарной опасности здания – С0 (таблица 22, ФЗ №123);

Класс функциональной пожарной опасности жилого здания – Ф 1.3; офисной части – Ф4.3; подземной автостоянки – Ф5.2.

Высота здания - 35.50м.

Проектируемый многоквартирный дом располагается на расстоянии:

- 30 метров от северной границы участка, 15 метров от красной линии улицы 25 Сентября;

- от 34 до 22 метров от восточной границы;

- от 2,9 м до 0 метров от южной границы;

- 0 метров до западной границы.

#### 4. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Настоящее технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельного параметра, устанавливаемого статьей 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска, которая определяет минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Для проектируемого многоквартирного дома, располагаемого в границах земельного участка 67:27:0030811:216, требуется получение разрешения на отклонение от предельного параметра в части минимального отступа жилого здания от западной и южной границ, смежных с территорией общего пользования.

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 1

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по	Соответствует нормативам

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. № 213223	Подпись и дата 11.2022	Инв. № подл. 213223	64/2020-23-ТЭО	Лист
										4

			классифика тору - 2.6.	классификато ру - 2.6.	
2	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не устанавливается	20223	Соответствует нормативам
3	Коэффициент использования территории.	м	2.0	1,78	Соответствует нормативам при осуществлении архитектурно-строительного проектирования
4	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 – 30	Соответствует
			3	от восточной границы – 22	Соответствует
			3	от южной границы - 0	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от западной границы - 0	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
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 нормативам
6	Максимальная высота зданий, строений, сооружений.	м	Не устанавливается	35,5	Соответствует нормативам
7	Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков - 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.	м2	6786	Соответствует нормативам при осуществлении архитектурно-строительного проектирования в соответствии с ст.22 ПЗЗ	
6	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на 78 кв. м общей площади квартир.	Ма-шино-мес-то	471	Соответствует нормативам при осуществлении архитектурно-строительного проектирования в соответствии с п.23 ПЗЗ	

Взам. инв. №

Подпись и дата

11.2022

Инв. № подл.

213223

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

64/2020-23-ТЭО

Лист

5



## 5. Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений


Статья 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска определяет минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Для проектируемого жилого здания с общественными помещениями на первых этажах, минимальные отступы от границ земельного участка (в том числе от границ, совпадающих с красными линиями улиц 25 Сентября и Куриленко) до стен должны составлять 3 метра. При этом должна быть обеспечена нормативная инсоляция и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечены нормы противопожарной безопасности.

Расстояние от проектируемого жилого здания до близлежащих зданий достаточное для соблюдения норм инсоляции и противопожарной безопасности:

- в северной части расстояние от проектируемого жилого дома до существующего нежилого здания по ул. 25 Сентября, д.7 составляет 54,6 метра;
- в восточной части расстояние от проектируемого жилого дома до существующего нежилого здания по ул. 25 Сентября, д.28 составляет – 30 метров;
- в южной части расстояние от проектируемого жилого дома до существующего жилого дома по ул. Куриленко, д.13 составляет 21,5 метра, до существующих жилых домов по ул. Шолохова, д. 15А и 15Б составляет 19,3 и 19,0 метров соответственно;
- в западной части расстояние от проектируемого жилого дома до существующих жилых домов по ул. 25 Сентября, д.20 и по ул. Куриленко, д.2 составляет 31,1 и 30,4 метра соответственно;

Многоквартирный жилой дом спроектирован таким образом, что в жилых помещениях обеспечивается достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания. Расчеты инсоляции выполнены в ходе проектирования как для самого проектируемого здания, так и для затеняемых зданий окружающей застройки, к которым предъявляются требования норм инсоляции, а также для детских и спортивных площадок. Требования по 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) выполняются, в том числе при условии нулевого отступа здания от южной и западной границ участка. Проектная документация подлежит экспертизе на соответствие требованиям технических регламентов, в том числе на соответствие гигиеническим нормативам.

При условии значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения проектируемого жилого дома - II степень огнестойкости и класс конструктивной

Изм. № подл. <b>213223</b>	Подпись и дата  11.2022	Взам. инв. №					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">64/2020-23-ТЭО</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Лист</span> <span>6</span> </div>
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

пожарной опасности С0, минимальное расстояние до жилых и общественных зданий составит от 6 до 10 метров, до производственных и складских зданий составит от 10 до 15 метров:

**Таблица 2. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п.4.3.таблица 1**

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III С0	II, III С1	IV С0, С1	IV, V С2, С3
Жилые и общественные					
I, II, III	С0	6	8	8	10
II, III	С1	8	10	10	12
IV	С0, С1	8	10	10	12
IV, V	С2, С3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	С0	10	12	12	12
II, III	С1	12	12	12	12
IV	С0, С1	12	12	12	15
IV, V	С2, С3	15	15	15	18

Расположение проектируемого многоквартирного дома, в том числе при условии нулевого отступа от южной и западной границы, удовлетворяет противопожарным требованиям.

## **6. Обоснование соблюдения требований технических регламентов**

Проект выполнен с соблюдением следующих технических регламентов:

- Требования к обеспеченности необходимой по нормам продолжительностью инсоляции жилых комнат.
- Требования по соблюдению нормативных параметров для жилых 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 жилого дома.

### **Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.**

Проектируемое здание десятиэтажного жилого дома относится к классу Ф1.3 по функциональной пожарной безопасности (жилая часть), Ф5.2(подземная автостоянка)  
Степень огнестойкости - II.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Интв. № подл. 213223	Подпись и дата 11.2022	Взам. инв. №	Лист
									64/2020-23-ТЭО
									7

Класс конструктивной пожарной опасности - СО.

Эвакуационные мероприятия предусмотрены в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № ФЗ 123, СНиП 3-01-203. Наружное пожаротушение предусматривается в соответствии с п. 8.6 СП 8.13130.2009.

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 19 м при норме 10 м.

Из техподполья запроектированы отдельные выходы, не связанные с жилой частью. Из каждой лестничной клетки запроектирован выход на чердак и кровлю. Из подземной автостоянки запроектированы обособленные выходы непосредственно наружу через лестничные клетки.

### **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 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 крупно структурных материалов.

4. На открытых автостоянках выделены места для транспорта инвалидов.

### **Мероприятия по охране окружающей среды.**

Размещение жилого дома на участке не нарушает состояние окружающей среды.

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

Канализация осуществляется через систему канализационных сетей на очистные сооружения города.

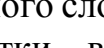
Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

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.

### **Мероприятия по охране объектов культурного наследия.**

В границах участка объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты

Инв. № подл. 213223	Подпись и дата  11.2022	Взам. инв. №	очистные сооружения города.						
			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.									
<b>Мероприятия по охране объектов культурного наследия.</b>									
В границах участка объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты									
						64/2020-23-ТЭО			Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				



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 культурного 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.

### 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:	-	-	-	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:	-	-	-	Соответствует 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	19	Соответствует нормативам
5	На основании СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для МГН обеспечены доступ в квартиры и перемещение по территории.	-	-	-	Соответствует нормативам
6	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 жилого дома	-	-	-	Соответствует нормативам

Изм. № подл.	Изм. инв. №
213223	Взам. инв. №
Подпись и дата	11.2022

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

64/2020-23-ТЭО

Лист

9

## 7. Выводы.

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении строительства объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. 25 Сентября в городе Смоленске, сокращение минимального отступа здания от западной и южной границ, смежных с территорией общего пользования, с 3м до 0м не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, нормы инсоляции и освещенности, права третьих лиц не нарушаются.

Здания и сооружения планируется разместить без отступа от южной и западной границ, а элементы благоустройства разместить в восточной части участка для исключения возможности неблагоприятного геологического воздействия при размещении фундаментов проектируемого здания, так как участок в восточной части граничит с территорией со сложным рельефом с большим перепадом высот (овраг).

Таким образом, проектное предложение по размещению на участке многоэтажного жилого дома соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением отступа от западной и южной границ участка.

## 8. Заключение.

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030811:216**, в части сокращения минимального отступа от западной и южной границ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3-х до 0 метров.

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.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<div>Изм. № подл. 213223</div>	<div>Подпись и дата 11.2022</div>	<div>Взам. инв. №</div>	<div>Лист</div>		
										<div>64/2020-23-ТЭО</div>	<div>10</div>