



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«МОНОЛИТ»**

**Свидетельство № 0026-2016-7707583293-П-5 от 11.02.2016**

**Заказчик – ООО СЗ «Гражданстрой»**

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ  
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «МНОГОКВАРТИРНЫЙ  
ДОМ № 5 (ПО ГЕНПЛАНУ) С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В КВАРТАЛЕ  
№ II ЖИЛОГО РАЙОНА ЮГ-III В Г. СМОЛЕНСКЕ» В ГРАНИЦАХ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:6969  
ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
ГОРОД СМОЛЕНСК, В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ОДИНЦОВО**

**117/2022-5-ТЭО**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Общество с ограниченной ответственностью  
«МОНОЛИТ»

Свидетельство № 0026-2016-7707583293-П-5 от 11.02.2016

Заказчик – ООО СЗ «Гражданстрой»

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ  
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «МНОГОКВАРТИРНЫЙ  
ДОМ № 5 (ПО ГЕНПЛАНУ) С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В КВАРТАЛЕ  
№ II ЖИЛОГО РАЙОНА ЮГ-III В Г. СМОЛЕНСКЕ» В ГРАНИЦАХ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:6969  
ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
ГОРОД СМОЛЕНСК, В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА ОДИНЦОВО**

**117/2022-5-ТЭО**

Взам. инв. №	
Подп. и дата	01.2023
Инв. № подл.	

Генеральный директор

А.В. Пестриков

Главный инженер проекта

А.Г. Ируткин



2023

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ  
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «МНОГОКВАРТИРНЫЙ  
ДОМ № 5 (ПО ГЕНПЛАНУ) С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В  
КВАРТАЛЕ № II ЖИЛОГО РАЙОНА ЮГ-III В Г. СМОЛЕНСКЕ» В  
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
67:27:0000000:6969 ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,  
СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД СМОЛЕНСК, В РАЙОНЕ ПОСЕЛКА  
ОДИНЦОВО**

**Введение**

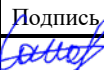

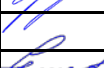
Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома, имеющего на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка, совпадающего с красной линией улиц до стен жилых зданий с общественными помещениями на первых этажах с 3м до 0м, при условии соблюдения 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 «Многоквартирный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале № II жилого района ЮГ-III в г. Смоленске».

**1. Исходная разрешительная документация.**

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;
- Проект планировки территории общественно-жилого центра (Юг-III) в городе Смоленске, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 08.07.2014 №1223-адм;

Взам. инв. №	Подпись и дата	11.2022	<ul style="list-style-type: none"><li>Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 №260;</li><li>Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531- адм;</li><li>Проект планировки территории общественно-жилого центра (Юг-III) в городе Смоленске, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 08.07.2014 №1223-адм;</li></ul>							
									-ТЭО	
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале № II жилого района ЮГ-III в г. Смоленске	Стадия		
	Разработал	Саморига				11.22		П	1	11
	ГИП	Ируткин				11.22				
	Н. контр.	Александрова				11.22		ООО «МОНОЛИТ»		





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 территориальной зоне - ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

На основании проекта планировки территории общественно-жилого центра (Юг-III) в городе Смоленске, на участке предполагается размещение десятиэтажного жилого дома. Проектом планировки территории также определены красные линии и линии регулирования застройки.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Промышленном районе города Смоленска. С севера находится территория общего пользования - ул. 100-летия комсомола, с юга и востока – территория свободная от застройки, запада - 10-этажные жилые дома.

На участке отсутствуют подлежащие сносу здания и сооружения, подлежащие выносу и демонтажу инженерные коммуникации. Рельеф участка с перепадом в отметках 1,0-4,5м.

Окружающая застройка представлена жилыми зданиями в 10 этажей.

Согласно градостроительному плану № РФ-67-2-02-0-00-2022-7637 участок не находится в зонах с особыми условиями использования территорий.

## 2. 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.

Проектом предусмотрено размещение на участке 10-секционного 10-этажного жилого дома с нежилыми помещениями на первых этажах в каждой их секций, организация проезда для транспорта и пожарной техники, благоустройство территории. Расположение здания на участке обусловлено необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов, а также обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией и учитывает линию регулирования застройки.

Здание расположено вдоль красной линии, совпадающей с линией регулирования застройки, и ориентировано главным фасадом на улицу 100-летия комсомола.

Входы в подъезды организованы со стороны дворовой территории на достаточном удалении от красной линии. Предусмотрено зонирование дворовой территории: на нормативном расстоянии от здания размещены площадки дворового благоустройства: отдыха взрослых, детских игр, занятий физкультурой, площадки оборудованы малыми формами архитектуры. Парковочные места частично вынесены за пределы дворовой территории и расположены на нормативном расстоянии от подъездов жилого дома.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	11.2022
Инв. № подл.	

						64/2020-23-ТЭО	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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

Подъезд к жилому дому предусмотрен с улицы 100-летия Комсомола, 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 – 36,20 м.

Проектируемый многоквартирный дом располагается на расстоянии:

- 0 метров от северной границы участка;
- от 60,3 до 14 метров от восточной границы;
- 9 метров от южной границы;
- от 16,8 до 20 метров от западной границы.

#### Технико-экономические показатели объекта капитального строительства.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Этажность	эт.	10
2	Количество этажей здания	эт.	11
3	Количество секций	шт.	10
6	Площадь застройки	м2	6118.20
9	Общая площадь квартир	м2	29204.49
10	Общая площадь нежилых помещений	м2	3217.35

Инов. № подл.	Подпись и дата 11.2022	Взам. инв. №							Лист	
									4	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

### 3. 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 67:27:0000000:6969, требуется получение разрешения на отклонение от предельного параметра в части минимального отступа жилого здания от северной границы, смежной 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 классификатору - 2.6.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору - 2.6.	Соответствует нормативам
2	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не устанавливается	26004	Соответствует нормативам
3	Коэффициент использования территории.	м	2.0	1,12	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 – 0	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от восточной границы – 14	Соответствует
			3	от южной границы - 9	Соответствует
			3	от западной границы – 16,8	Соответствует

Взам. инв. №

Подпись и дата

11.2022

Инв. № подл.

64/2020-23-ТЭО

Лист

5

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

5	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли	0	Соответствует нормативам
6	Максимальная высота зданий, строений, сооружений.	м	Не устанавливается	36,2	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.	м <sup>2</sup>	5840	6596	Соответствует нормативам
6	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на 78 кв. м общей площади квартир.	Машино-место	420	224 (53%) на участке проектирования и 196 (47%) на участках в радиусе территориальной доступности в соответствии с ППТ	Соответствует нормативам

## 2. 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 строящегося жилого дома по ул. 100-летия комсомола, дом 1 составит 44.6 метра;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата 11.2022	Интв. № подл.	64/2020-23-ТЭО						Лист
															6



- в восточной части застройка отсутствует;  
 - в южной застройка отсутствует;  
 - в западной части расстояние от проектируемого жилого дома до существующего жилого дома по ул. Киевское шоссе, дом 57 составит 96,1 метра.

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 северной границы 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 пожарной опасности С0, минимальное расстояние до жилых и общественных зданий составит от 6 до 10 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

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

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

						<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">64/2020-23-ТЭО</div>	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



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	44,6	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

### 5. Выводы.

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале № II жилого района ЮГ-III в г. Смоленске», сокращение минимального отступа здания от северной границы, смежной 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 северной границы для соблюдения линии регулирования застройки, сформированной при

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

11.2022

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

64/2020-23-ТЭО

Лист

10

строительстве жилых домов номер 55 и номер 57 по Киевскому шоссе, в период проектирования и строительства которых Правилами землепользования и застройки города Смоленска допускался нулевой отступ от границы участка, совпадающей с красной линией для жилых домов с нежилыми помещениями в первых этажах.

Таким образом, проектное предложение по размещению на участке многоэтажного жилого дома соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением отступа от границы участка, совпадающей с красной линией ул. 100-летия Комсомола, соответствует фактически сложившейся линии застройки.

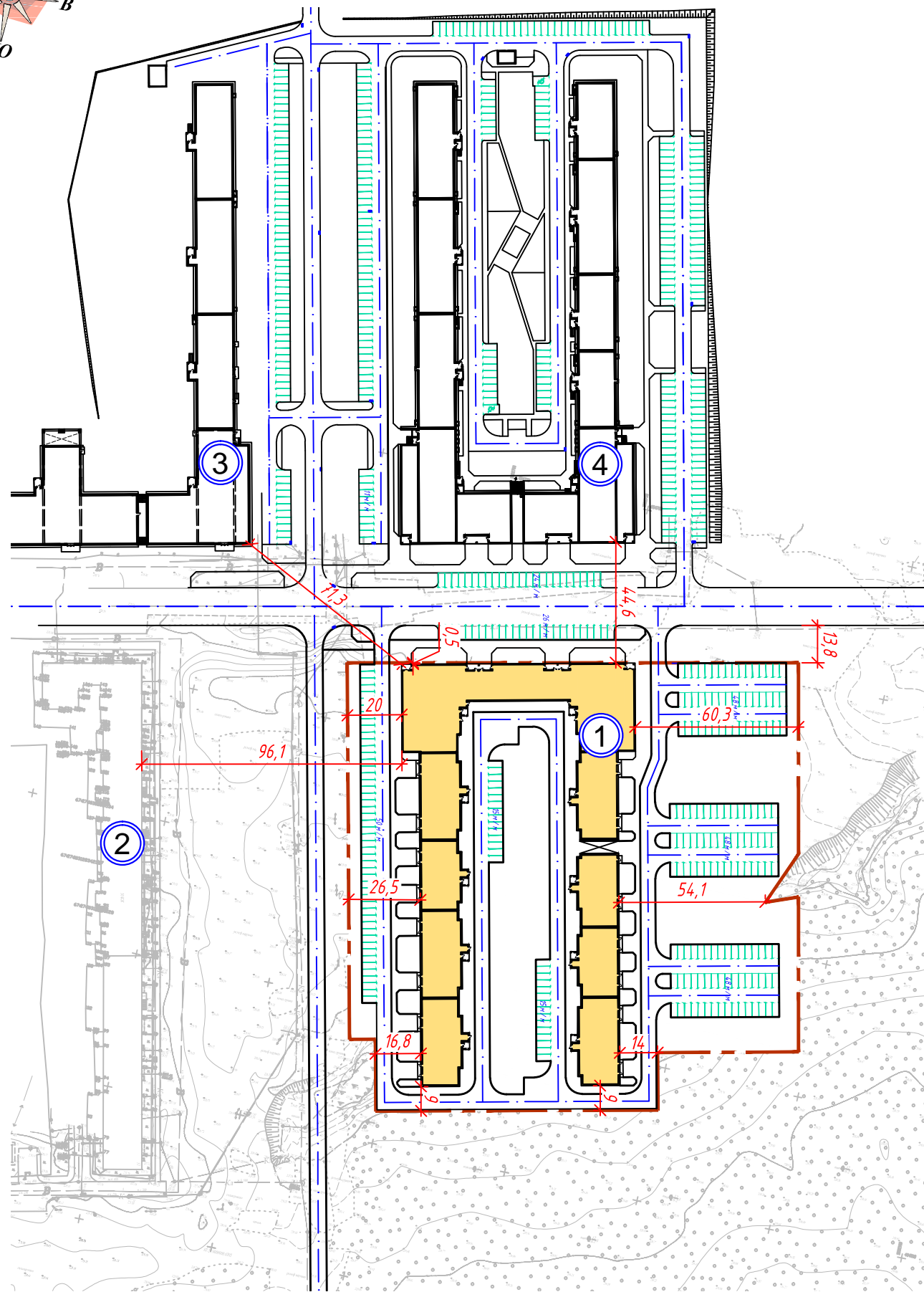
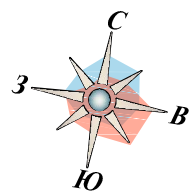
## 6. Заключение.

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 67:27:0000000:6969, в части сокращения минимального отступа от северной границы 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> <div>Изм. № подл.</div> <div>Подпись и дата</div> <div>Взам. инв. №</div> </div>	<div> <div>64/2020-23-ТЭО</div> <div>Лист</div> <div>11</div> </div>





### Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Адрес	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом	ул. 100-летия комсомола	10	Проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом	Киевское шоссе, 57	10	Существующий
3	Многоквартирный жилой дом	Киевское шоссе, 53	10	Существующий
4	Многоквартирный жилой дом	ул. 100-летия комсомола, 1	10	Строящийся

### Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	26004
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	6118,2
3	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	13290,65
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	6596,15
5	Коэффициент использования территории		1,12
6	Всего м/мест в границах участка	м/мест	224

### Условные обозначения:

- граница участка с кадастровым №67:27:0000000:6969
- объекты капитального строительства проектируемые
- объекты капитального строительства существующие
- ① — номера объектов капитального строительства по экспликации

						- ТЭО		
						Многоквартирный дом № 5 (по генплану) с нежилыми помещениями в квартале № II жилого района ЮГ-III в г. Смоленске		
Изм.	Колич.	Лист	N док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
Разраб.		Саморига		Саморига	12.22		П	1
Проверил		Саморига		Саморига	12.22	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:2000	ООО "Монолит"	
Н. контр.		Александрова		Александрова	12.22			