



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ»

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

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
«МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. НИЖНЕ-
ПРОФИНТЕРНОВСКАЯ В Г. СМОЛЕНСКЕ», РАСПОЛОЖЕННОГО
НА УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:6882 ПО
АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. СМОЛЕНСК, УЛ. НИЖНЕ-ПРОФИНТЕРНОВСКАЯ**

340-03/2011-ТЭО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ»

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

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
«МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. НИЖНЕ-
ПРОФИНТЕРНОВСКАЯ В Г. СМОЛЕНСКЕ», РАСПОЛОЖЕННОГО
НА УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:6882 ПО
АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. СМОЛЕНСК, УЛ. НИЖНЕ-ПРОФИНТЕРНОВСКАЯ**

340-03/2011-ТЭО

Взам. инв. №	
Подп. и дата	03.2024
Инв. № подл.	

Генеральный директор

А.В. Пестриков

Главный инженер проекта

А.Г. Ируткин



2024

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
«МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ С НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
И ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКОЙ ПО УЛ. НИЖНЕ-
ПРОФИНТЕРНОВСКАЯ В Г. СМОЛЕНСКЕ», РАСПОЛОЖЕННОГО
НА УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:6882 ПО
АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. СМОЛЕНСК, УЛ. НИЖНЕ-ПРОФИНТЕРНОВСКАЯ**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске», имеющего на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части размещения недостающих парковочных мест и озеленённой территории, необходимых по расчету для жителей проектируемого жилого дома, за границей участка, 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 «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская 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;

Взам. инв. №		использована следующая документация:											
		<ul style="list-style-type: none">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;											
Подпись и дата	02.2023							340-03/2011-ТЭО					
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<div>Технико-экономическое обоснование «многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске», расположенный на земельный участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6882</div>					
		Разработал	Саморига				03.24				Стадия	Лист	Листов
											П	1	14
		ГИП	Ируткин				03.24				ООО «МОНОЛИТ»		
		Н. контр.	Александрова				03.24						

- | | | |
|--------------|-------------------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | <i>Васильев</i> 02.2023 | |

						<p style="text-align: center;">340-03/2011-ТЭО</p>	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске».

Проектом предусмотрено размещение на участке 3х-секционного 19-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.

На участке расположены следующие площадки благоустройства:

Расчет площадок проектируемого жилого дома

Таблица 2

Наименование площадок	Норма по ПЗЗ на 1 чел, кв.м	Кол-во человек	Итого, кв.м	
			Нормативная	По проекту
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	604	422,8	424
Для отдыха взрослого населения	0,1		60,4	64
Для хозяйственных целей	0,03		18,1	29
Для занятий физкультурой	0,7		422,8	483

При расчете количества жильцов принята минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений 31,1 кв.м на 1 человека на основании фактических статистических данных Смоленской области и рассчитанных на перспективу в соответствии с пунктом 1.5.3.3.3 (таблица 76) постановления Администрации Смоленской области от 19.02.19 №45 Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области».

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<div> <div>Изм. № подл.</div> <div>Подпись и дата 02.2023</div> <div>Взам. инв. №</div> </div>	<div> <div>340-03/2011-ТЭО</div> <div>Лист</div> <div>4</div> </div>

Расчет минимальной площади озеленения дворовой территории

Таблица 3

Наименование	Расчётная единица	Кол-во на расчётную единицу	Общая площадь квартир	Итого, кв.м		Примечание
				Нормативная	По проекту	
Озеленение дворовой территории	100 кв.м общей площади квартир	20 кв.м озеленения	18796	3759	4386	3050 кв.м (81%) в границах участка МКД; 1336 кв.м на участке 67:27:0000000:68 57
Озеленение за границами участка многоквартирного дома						1336 кв.м на участке 67:27:0000000:68 57, из них 709 кв.м для жителей МКД

Здание расположено продольным фасадом к красной линии улицы Нижне-Профинтерновская.

Входы в подъезды организованы с восточной стороны, дворовая территория организована на достаточном удалении от красной линии улицы Нижне-Профинтерновская. 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 и площадка сбора ТКО 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 ул. Нижне-Профинтерновская, 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 – I (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 - 62,58м.

Проектируемый многоквартирный дом располагается на расстоянии:

- от северной границы – от 15 метров, до 17 метров;
- от восточной границы - от 15 метров до 20 метров;
- от южной границы - от 66 метров и более;
- от западной границы - от 3 метров до 6 метров.

Взам. инв. №

Подпись и дата

02.2023

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

340-03/2011-ТЭО

Лист

5

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 5

№ 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 2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.	Соответствует нормативам
2	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не устанавливается	9433	Соответствует нормативам
3	Коэффициент использования территории	м	2.0	1,99	Соответствует нормативам
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 – от 15 м и более	Соответствует нормативам
			3	от восточной границы – от 15 м и более	Соответствует нормативам
			0	от южной границы - от 66 м и более	Соответствует нормативам
			0	от западной границы - от 3 м до 6 м	Соответствует нормативам
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	62,58	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 ²	3759	3050	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение
6	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на 120 кв. м общей площади квартир	Машино-место	174 (157 для квартир, 17 для офисов)	126	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение

Взам. инв. №

Подпись и дата

02.2023

Инв. № подл.

340-03/2011-ТЭО

Лист

7

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

5. Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части размещения 29% необходимого числа машино мест за пределами земельного участка

На основании статьи 40 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В соответствии со статьей 14 Правил землепользования и застройки минимальная доля озелененной территории земельных участков и минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков являются предельными параметрами разрешенного строительства, включенными в градостроительные регламенты территориальных зон.

Необходимостью получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске» в части минимальной доли озелененной территории земельного участка минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка является наличие неблагоприятной конфигурации земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:6882 имеет вытянутую конфигурацию с севера на юг, длина участка составляет порядка 230 метров, тогда как ширина в среднем составляет 40 метров. При такой конфигурации участка наиболее оптимальным является продольное размещение секций дома с севера на юг. При ширине секций дома порядка 16 метров, с учетом необходимости размещения противопожарных проездов, тротуаров и иных объектов благоустройства, территории для размещения всего необходимого количества машино-мест и озелененной территории недостаточно. Основное количество озеленяемой территории и машино-мест размещается в южной части участка, имеющей расширение.

Так же важным фактором в необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске» является неблагоприятная инженерно-геологическая характеристика. Участок имеет перепад высот порядка 2,5 метров с запада на восток, что сокращает возможность использования участка в узкой его части. Часть участка по восточной границе имеет выраженную отрицательную форму рельефа, обусловленную

Взам. инв. №	Подпись и дата 02.2023	Инв. № подл.							Лист
			340-03/2011-ТЭО						8
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

нахождением оврага. Участок расположен в зоне природоохранных ограничений – в водоохранной зоне бассейна реки Днепр.

При получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, размещение многоквартирного дома на земельном участке будет осуществлено наиболее рационально, количество находящихся машино-мест в границах участка составит 126 (72% от нормативного), что достаточно комфортно для жителей данного дома, остальные 48 (28% от нормативного) в пределах шаговой доступности. Доля озеленения на территории участка составит 3050 кв.м (81% от нормативного), остальные 1336 кв.м (19%) также располагаются в пределах шаговой доступности.

Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельного участка

Статья 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска определяет минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков. Для проектируемого жилого здания с общественными помещениями на первых этажах, количество необходимых машино-мест составит:

- для жителей многоквартирного дома – 157 машино-мест из расчета 1 место на 120 кв.м общей площади квартир при общей площади квартир 18796,2 кв.м;
- для офисов – 17 машино-мест из расчета 1 место на 70 кв.м общей площади при общей площади нежилых помещений 1156 кв.м.

Итого нормативное количество машино-мест для размещения в границах участка составит 174.

В границах участка запроектировано размещение 126 машино-мест: 58 машино-мест размещаются в подземном паркинге, 68 на открытых стоянках.

За пределами участка запроектировано размещение 48 машино-мест на открытом паркинге, что составляет 28% от необходимого количества машино-мест. Данные места размещаются на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:6857, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Нижне-Профинтерновская, площадь - 2 681 кв. м, вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка». Размещение машино-мест на данном участке предусмотрено в проекте планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Толмачева – улицы 12 лет Октября – Витебского шоссе, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 07.04.2014 № 610-адм, в редакции постановления от 18.12.2023 №3599-адм.

В вышеуказанной документации по планировке территории содержится информация о планируемом размещении на земельном участке номер 110 по экспликация земельных участков (кадастровый номер 67:27:0000000:6857) стоянки индивидуального автотранспорта и площадки для занятия спортом, машино-места на

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	67:27:0000000:6857, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Нижне-Профинтерновская, площадь - 2 681 кв. м, вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка». Размещение машино-мест на данном участке предусмотрено в проекте планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Толмачева – улицы 12 лет Октября – Витебского шоссе, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 07.04.2014 № 610-адм, в редакции постановления от 18.12.2023 №3599-адм.				
			В вышеуказанной документации по планировке территории содержится информация о планируемом размещении на земельном участке номер 110 по экспликации земельных участков (кадастровый номер 67:27:0000000:6857) стоянки индивидуального автотранспорта и площадки для занятия спортом, машино-места на				
						340-03/2011-ТЭО	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

территории данного участка предназначены для обслуживания многоэтажного жилого дома, планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:6882, площадью 9433 кв.м, с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», по адресу: город Смоленск, ул. Нижне-Профинтерновская. Так же Предусмотрено изменение вида разрешенного использования данного участка на виды «Благоустройство территории» (12.0.2) и «Площадки для занятия спортом» (5.1.3).

При размещении на участке открытой парковки на 50 машино-мест учтено соблюдение требований о разрывах от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки, в соответствии с таблицей 7.1.1 Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 28.02.2022) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 N 10995):

Таблица 6

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Взам. инв. №

Подпись и дата
02.2023

Инв. № подл.

Лист

340-03/2011-ТЭО

10

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата


Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения доли озелененной территории земельного участка

Минимально необходимая доля озеленённой территории земельного участка многоквартирного дома составляет 3759 кв.м, из расчёта 20 кв.м озеленения на 100 кв.м общей площади квартир, при площади квартир 18796 кв.м.

В границах участка многоквартирного дома предусмотрено 3050 кв.м озелененной территории, что составляет 81% от числа нормативного озеленения. 709 кв.м (19%) необходимого для многоквартирного дома озеленения расположено на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:6857 площадью 2 681 кв. м, для которого в документации по планировке территории в городе Смоленске в границах улицы Толмачева – улицы 12 лет Октября – Витебского шоссе, утвержденной постановлением Администрации города Смоленска от 07.04.2014 № 610-адм, в редакции постановления от 18.12.2023 №3599-адм, предусмотрены виды разрешенного использования «Благоустройство территории», «Площадки для занятий спортом». Данный земельный участок служит для размещения элементов благоустройства для жителей многоквартирного дома, для которого подготовлено настоящее технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Всего в проекте для многоквартирного дома предусмотрено озеленение в количестве 4386 кв.м, что превышает минимально необходимую долю на 627 кв.м; 3050 кв.м озеленения находится в границах участка многоквартирного дома 67:27:0000000:6882, 1336 кв.м в границах участка 67:27:0000000:6857, предназначенного для размещения элементов благоустройства данного дома.

Таким образом, доля озеленённой территории соответствует установленным нормам, озеленение находится в границах участка многоквартирного дома и в пределах шаговой доступности на другом земельном участке.

Инов. № подл.	Подпись и дата  02.2023	Взам. инв. №							Лист 11
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

340-03/2011-ТЭО

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Проектируемое здание 19-ти жилого дома относится к классу
Ф1.3 по функциональной пожарной безопасности (жилая часть),
Ф5.2 (подземная автостоянка)
Степень огнестойкости - II.

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 16 м при норме 10 м.

Из каждой незадымляемой лестничной клетки Н1 запроектирован выход на чердак и кровлю.

Из подземной автостоянки запроектированы обособленные выходы непосредственно наружу через лестничные клетки, не связанные с жилой частью.

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, с кабиной 2100x1100мм, 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, размещаемые в специальных помещениях в каждой секции при входных группах, а также установленные 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

Взам. инв. №	
Подпись и дата	02.2023
Инв. № подл.	

Размещение жилого дома на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в контейнеры, размещаемые в специальных помещениях в каждой секции при входных группах, а также установленные 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

						340-03/2011-ТЭО	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 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).

Соответствие техническим регламентам

Таблица 7

№ 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	18	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.	Подпись и дата	Взам. инв. №
		02.2023

340-03/2011-ТЭО

Лист

13

6. Выводы

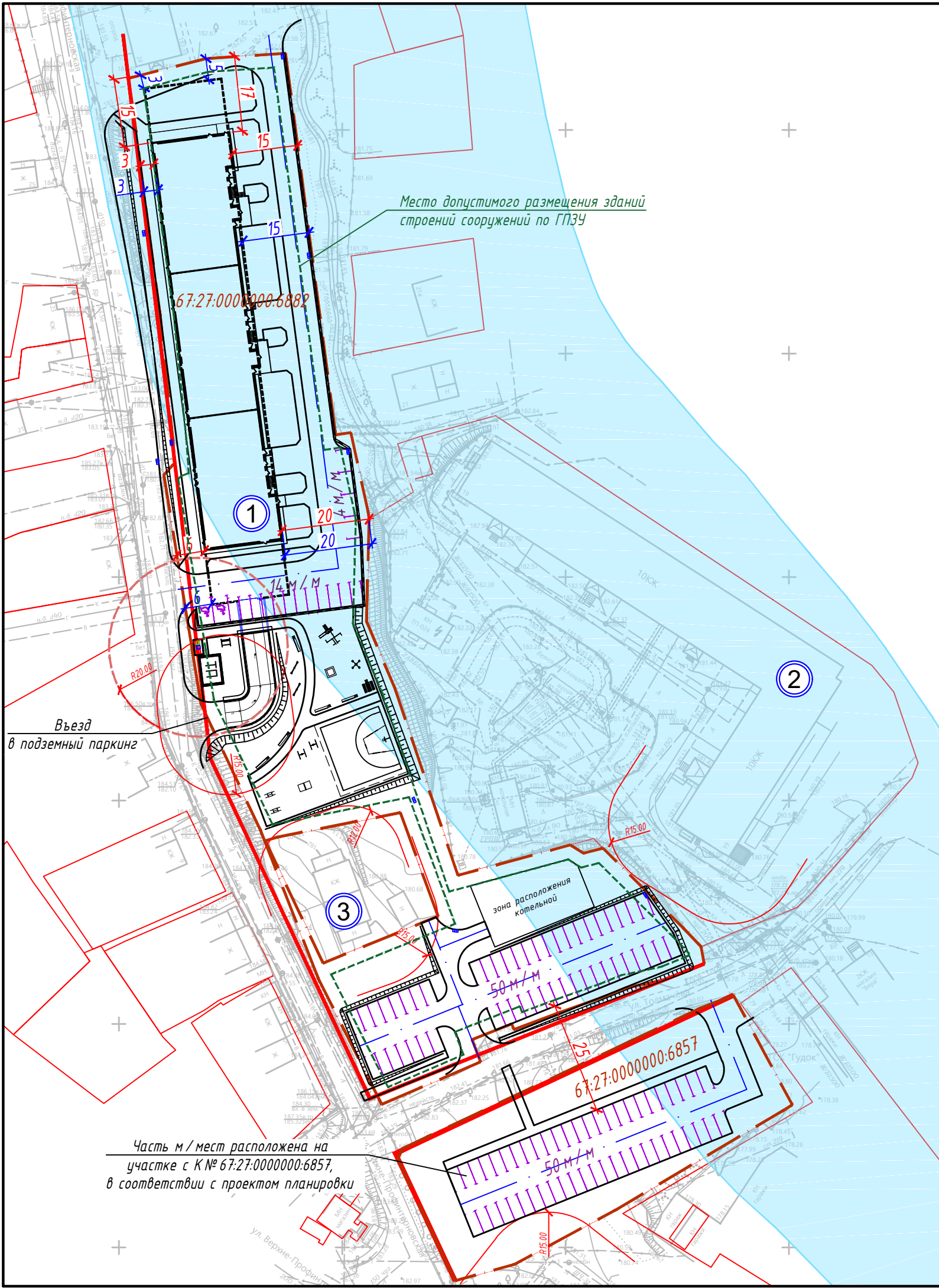
На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске», отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части уменьшения минимальной доли озелененной территории земельного участка и уменьшение минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, права третьих лиц не нарушаются.

Необходимостью получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске», располагаемого в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6882, в части нахождения 48 машино-мест (28% от нормативного) и нахождение 709 кв.м озеленения (19 % от нормативного) вне границ участка многоквартирного дома является наличие неблагоприятной конфигурации земельного участка и неблагоприятной инженерно-геологической характеристики участка.

7. Заключение

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции** объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне-Профинтерновская в г. Смоленске», располагаемого в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6882, в части размещения 48 машино-мест из 174 необходимых по расчёту и размещение 709 кв.м озеленения из 3759 кв.м необходимых по расчёту за границами земельного участка проектируемого жилого дома.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<div> <div>Изм. № подл.</div> <div>Подпись и дата 02.2023</div> <div>Взам. инв. №</div> </div>	<div> <div>340-03/2011-ТЭО</div> <div>Лист</div> <div>14</div> </div>



Экспликация зданий и сооружений						
№	Наименование	Адрес	Этажность	Примечание		
1	Многоквартирный жилой дом	Нижне-Профинтерновская улица	19	Проектируемый		
2	Многоквартирный жилой дом	Нижне -Лермонтовская улица , 19	10	Существующий		
3	Жилой дом	Нижне -Профинтерновская улица , 10	1	Существующий		
Технико -экономические показатели земельного участка с К № 67:27:0000000:6882						
№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол -во	Примечание		
1	Площадь участка	м ²	9433			
2	Площадь застройки	м ²	1789			
3	Площадь озеленения	м ²	3050			
4	Кoeffициент использования территории	к	1,99			
5	Всего м/мест в границах участка	м/мест	126			
Расчет площадок проектируемого жилого дома						
Наименование площадок		По ПЗЗ на 1 чел,м2	Кол -во, чел.	Итого,м2		
				норматив - ная	по проекту	
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста		0.7	604	422.8	424	
Для отдыха взрослого населения		0.1		60.4	64	
Для хозяйственных целей		0.03		18.1	29	
Для занятий физкультурой		0.7		422.8	483	
Расчет количества машиномест						
N п/п	Наименование	Расчетная единица	Число м/м на расчетную единицу	Число м/м по расчету	Примечание	
1	Жилой дом	120 м2 общей площади квартир	1 м/м	157 м/м	18796.18 м2	
2	Офисы	70м2 общей площади	1 м/м	17 м/м	1155.83 м2	
3	Всего м/мест в границах участка			174 м/м	126 м/мест в т.ч. 58 м/мест в подземном паркинге, 68 м/мест на открытых стоянках	
4	м/места за границами участка				48 м/мест на участке с К № 67:27:0000000:6857	
Расчет минимальной площади озеленения дворовой территории						
Наименование	Расчетная единица	Кол -во на расчетную единицу	Общая площадь квартир	Итого,м2		Примечание
				по расчету	по проекту	
Озеленение дворовой территории дом №1	100 м2 общей площади квартир	20 м2 озеленения	18796.18 м2	3759.2 м2	4386	3050 м2 в границах участка проектирования 1336 м2 на участке №67:27:0000000:6857
Озеленение за границами участка						1336 м2 на участке №67:27:0000000:6857
Условные обозначения:						
		- граница земельного участка				- объекты капитального строительства существующие
		- объекты капитального строительства проектируемые				- водоохранная зона
		- контур подземной автостоянки				
340-03/2011-ТЭО						
Технико -экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6882, расположенного по адресу: Российская федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Нижне -Профинтерновская						
Изм.	Колич.	Лист	N док.	Подпись	Дата	
Разраб.		Саморига				
Проверил		Саморига				
Н. контр.		Александрова				
Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Нижне -Профинтерновская в г. Смоленске				Стадия	Лист	
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000				ТЭО	1	
				Листов		
				000 "Монолит "		