



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

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

Заказчик – ООО СЗ «ГОРСПЕЦСТРОЙ»

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ  
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
67:27:0000000:6982, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. НИКОЛАЕВА**

**340-03/2011-1-ТЭО**



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

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

Заказчик – ООО СЗ «ГОРСПЕЦСТРОЙ»

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ  
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
67:27:0000000:6982, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. НИКОЛАЕВА**

**340-03/2011-1-ТЭО**

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

Генеральный директор

А.В. Пестриков

Главный инженер проекта

А.Г. Ируткин



2023

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
340-03/2011-1-ТЭО.С	Содержание тома	2	
340-03/2011-1-ТЭО.ПЗ	Пояснительная записка	3-14	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
340-03/2011-1-ТЭО	Схема планировочной организации участка. М1:500	15	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							340-03/2011-1-ТЭО-С			
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
			Исполн.	Саморига		02.23	Многоквартирный дом №1 (по генплану) с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Николаева в г.Смоленске, расположенный на земельном участке с кадастровым 67:27:0000000			Стадия	Лист	Листов
			ГИП	Ируткин		02.23				П		1
			Н. контр.	Александрова		02.23				ООО «СтройГрад»		

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ  
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В  
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
67:27:0000000:6982, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ  
ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ.  
НИКОЛАЕВА**

**Введение**

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Многоквартирный дом № 1 (по генплану) с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Николаева в г. Смоленске, расположенный на земельном участке с кадастровым № 67:27:0000000:6982», имеющего на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части сокращения минимального отступа от западной, восточной и южной границ земельного участка 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 «Многоквартирный дом № 1 (по генплану) с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Николаева в г. Смоленске, расположенный на земельном участке с кадастровым № 67:27:0000000:6982».

**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;

Взам. инв. №						340-03/2011-1-ТЭО	Стадия	Лист	Листов
	Подпись и дата								
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный дом №1 (по генплану) с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Николаева в г.Смоленске, расположенный на земельном участке с кадастровым 67:27:0000000:6982	ООО «СтройГрад»
	Разработал	Саморига				02.23			
	ГИП	Ируткин				02.23			
	Н. контр.	Александрова				02.23			

- Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»;
- Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Багратиона – улицы Нахимова – улицы Дзержинского – улицы Октябрьской Революции, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 16.10.2012 №1828-адм;
- Правила благоустройства города Смоленска утвержденные решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019, №954;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 № 184-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2021 года) (редакция, действующая с 23 декабря 2021 года);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 2 июля 2013 года);
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", (с изменениями на 30 апреля 2021 года);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям (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)»;
- 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)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция (с изменениями на 28 февраля 2022 года)»;
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные, Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с изменениями №1, 2, 3)»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП41-02-2003 (с изменениями №1, 2,)».

## 2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:6982; адрес - Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Николаева; площадь - 4 702 кв.м; категория земель - земли населённых

Изм. № подл.	Подпись и дата 02.2023	Взам. инв. №					Лист
			340-03/2011-1-ТЭО				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



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 дом № 1 (по генплану) с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Николаева в г. Смоленске, расположенный на земельном участке с кадастровым № 67:27:0000000:6982».

Проектом предусмотрено размещение на участке 2х-секционного 18-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 торцевым фасадом к красной линии улицы Николаева.

Входы в подъезды организованы с западной стороны, дворовая территория организована на достаточном удалении от красной линии улицы Николаева. 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 Ново-Чернушенского переулка, 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 - 59,58м.

Проектируемый многоквартирный дом располагается на расстоянии:

- от северной границы – от 55,4 метра и более;

- от восточной границы - от 9,5 метра до 6,3 метра;

- от южной границы - 2,4 метра;

- от западной границы - от 12,3 метра до 21,1 метра, от западной границы, совпадающей с красной линией Ново-Чернушенского переулка – 16,9 метров.

Подземная часть проектируемого многоквартирного дома располагается на расстоянии:

- от северной границы - 3,7 до 13,2 метров;

- от восточной границы - от 7,8 метра до 0 метров;

- от южной границы - 5,9 метра;

- от западной границы – от 16,6 метра до 22,3 метра; от западной границы, совпадающей с красной линией Ново-Чернушенского переулка – от 1,4 метра до 4,4 метра.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	340-03/2011-1-ТЭО	Лист
							4

## Технико-экономические показатели объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Этажность	эт.	18
2	Количество этажей здания	эт.	19
3	Количество секций	шт.	2
6	Площадь застройки	м2	850
9	Общая площадь квартир	м2	9221
10	Общая площадь нежилых помещений	м2	650

### 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 67:27:0000000:6982, требуется получение разрешения на отклонение от предельного параметра в части минимального отступа здания, строения, сооружения от границы, совпадающей с красной линией Ново-Чернушенского переулка до 1,4 метра, от западной границы, смежной с границей земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020624:18 до 0 метров, от южной границы до 2,4 метра.

Взам. инв. №					
Подпись и дата	02.2023				
Инд. № подл.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
340-03/2011-1-ТЭО					Лист
					5

## 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.б.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору - 2.б.	Соответствует нормативам
2	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не устанавливается	4702	Соответствует нормативам
3	Коэффициент использования территории.	м	2.0	1,96	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 – от 3,7м и более	Соответствует
			3	от восточной границы – от 0м и более	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от южной границы - 2,40м	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от западной границы - от 1.4м и более	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	59,58	Соответствует нормативам
7	Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков - 20 кв. м на 100 кв. м общей площади	м2	1844	2137	Соответствует нормативам

Взам. инв. №

Подпись и дата

02.2023

Инв. № подл.

340-03/2011-1-ТЭО

Лист

6

	квартир в объекте капитального строительства на участке.				
6	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - 1 место на 78 кв. м общей площади квартир.	Машино-место	127	76 м/м в границах участка (60%), 51 (40%) в границах проекта планировки	Соответствует нормативам при осуществлении архитектурно-строительного проектирования в соответствии с п.23 ПЗЗ

**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) до стен зданий, строений, сооружений 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 многоквартирного дома по 2-ому Краснинскому переулку, дом 5 составляет 58 метра;
- в восточной части расстояние от проектируемого жилого дома до существующего жилого дома по ул. Николаева, 22Б – 11 метров;
- в южной части ближайшие здания находятся на противоположной стороне улицы Николаева;
- в западной части расстояние от проектируемого жилого дома до здания общественного назначения по ул. Николаева, 22Г и нежилого здания составляет 18 и 19 метров 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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

02.2023

Инав. № подл.

340-03/2011-1-ТЭО

Лист

7

норм инсоляции, а также для детских и спортивных площадок. 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) выполняются. 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, 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 подземной его части от южной, западной и восточной 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)

Взам. инв. №

Подпись и дата  
02.2023

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

340-03/2011-1-ТЭО

Лист

8

- 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.

Класс конструктивной пожарной опасности - CO.

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 18 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 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.

Взам. инв. №

Подпись и дата  
02.2023

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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 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).

На основании постановления Администрации Смоленской области от 29.04.2021 № 282 "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения «Дом жилой», 1930-е гг., расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 47, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон" рассматриваемая территория находится в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, в соответствии регламентами которой, разрешается строительство объектов капитального строительства с ограничением уровня высоты до 60 метров от уровня земли до венчающего карниза здания. Высота проектируемого многоквартирного дома не превышает 60 метров.

### 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	м	10	18	Соответствует нормативам

Взам. инв. №

Подпись и дата  
02.2023

Инв. № подл.

340-03/2011-1-ТЭО

Лист

10

Изм. Кол.уч Лист № док. Подпись Дата

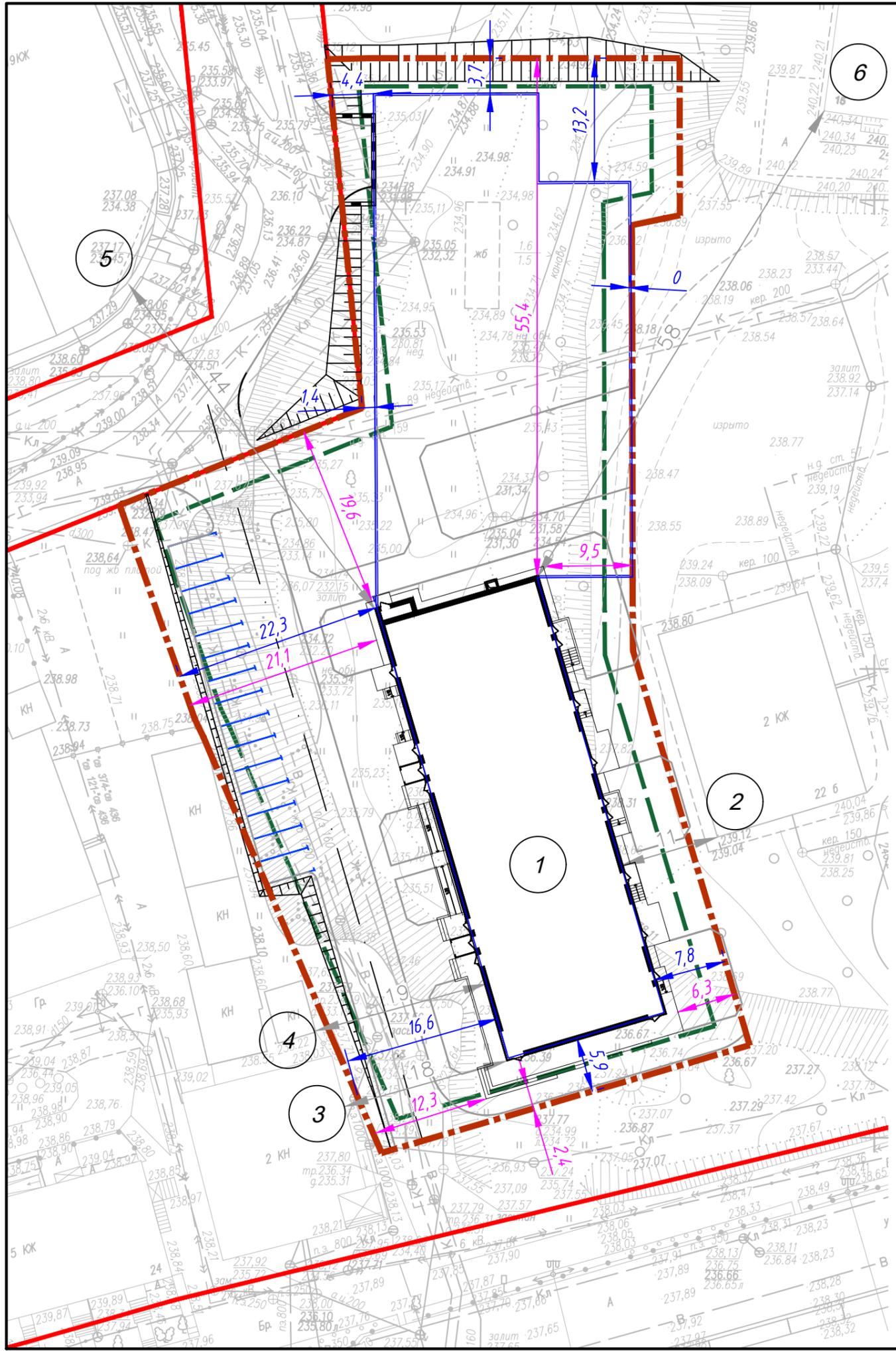


## 8. Заключение.

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 **67:27:0000000:6982**, в части сокращения минимального отступа от восточной, западной и южной границ в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

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. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					<b>340-03/2011-1-ТЭО</b>	Лист
	02.2023							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			



### Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Адрес	Этажность	Примечание
1	Проектируемый многоквартирный дом	ул. Николаева	18	Проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом	ул. Николаева 22Б	2	Подлежащий сносу
3	Общественно-деловое здание	ул. Николаева, 22Г	2	Существующий
4	Нежилое здание	ул. Николаева	1	Существующий
5	Многоквартирный дом	Ново-Чернушенский переулок, д.5	19	Существующий
6	Многоквартирный дом	2-й Краснинский переулок, д. 5	5	Существующий

### Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	4702
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	850
3	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	1705
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	2137
5	Коэффициент использования территории		1,96
6	Всего м/мест в границах участка	м/мест	76*

\*76 м/м размещается в границах участка (60%), 51 (40%) размещается за пределами участка в границах проекта планировки. За пределами земельного участка допускается размещать не более 50% необходимых машино-мест в границах квартала в котором размещен основной земельный участок объекта капитального строительства или в соседних кварталах (п.7 ст. 23 ПЗЗ)

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

①	Номер здания, сооружения		Красная линия
	Граница участка		Место допустимого размещения зданий и сооружений.
	Контур подземной стоянки		

340-03/2011-1-ТЭО							
Многоквартирный дом №1 (по генплану) с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Николаева в г. Смоленске, расположенный на земельном участке с кадастровым №67:27:0000000:6982							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Разраб.	Саморига				02.23		
Многоквартирный дом №1 с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой					Стадия	Лист	Листов
					П		1
Проверил	Саморига				02.23		
Н.контр.	Александрова				02.23	000 "СтройГрад"	