



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									
02.2023							П	1	12	
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	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		

пунктов; разрешенное использование - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

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

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Ленинском районе города Смоленска, на территории жилой зоны. Часть западной границы участка совпадает с красной линией Ново-Чернушенского переулка.

В настоящий момент на участок свободен от застройки, присутствуют подлежащие выносу и демонтажу инженерные коммуникации, газон, зеленые насаждения. Рельеф участка с перепадом в отметках 1-2,5м.

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

Участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ67:27-6.4585 - Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации низкого давления, общей протяженностью 4 485,98 метров, расположенный на территории Ленинского района города Смоленска, состоящий из 39 газопроводов" протяженностью 4 486 метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 18 138 кв. метров;

- ЗОУИТ67:27-6.126 – Охранная зона трубопровода (газопровода) "Газопровод среднего давления, состоящий из 71 участка", расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 147127 кв. метров.

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.

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

Изм. № подл.	Подпись и дата 02.2023	Взам. инв. №					Лист
			340-03/2011-1-ТЭО				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	3	

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

02.2023

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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

340-03/2011-1-ТЭО

Лист

9

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

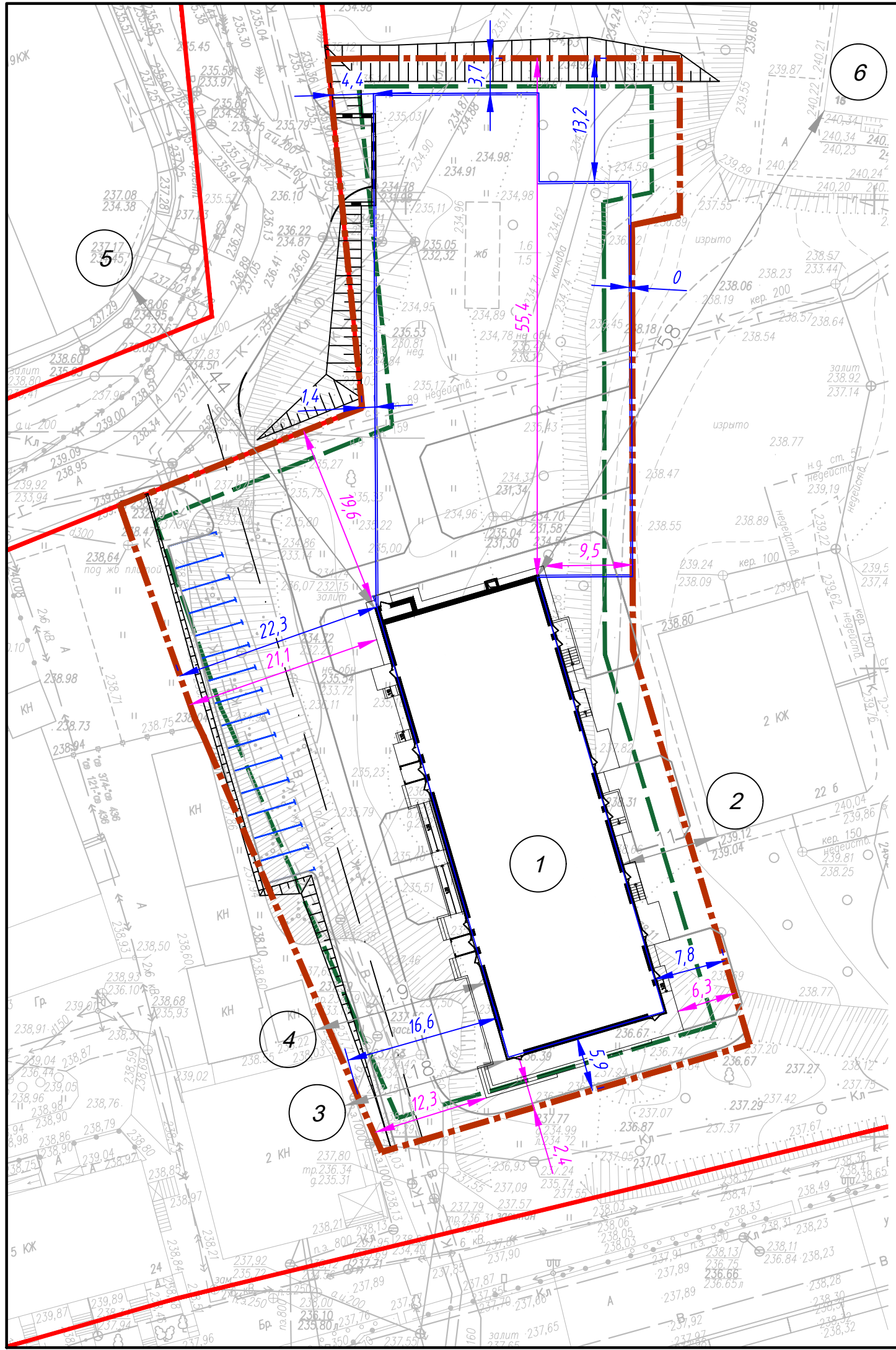
Инв. № подл.

340-03/2011-1-ТЭО

Лист

10

Изм. Кол.уч Лист № док. Подпись Дата



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 ²	4702
2	Площадь застройки	м ²	850
3	Площадь покрытий	м ²	1705
4	Площадь озеленения	м ²	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		
Схема планировочной организации земельного участка. М1:500					ООО "СтройГрад"		