

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**«3-х СЕКЦИОННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ №1 (по генплану)
ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
(I-этап строительства)»,
«2-х СЕКЦИОННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ №2 (по генплану)
ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
(II-этап строительства)» ПО УЛИЦЕ СЕДОВА В ГОРОДЕ
СМОЛЕНСКЕ.**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства двух многоквартирных жилых домов, имеющих на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части размещения недостающих парковочных мест, необходимых по расчету, для жителей проектируемых жилых домов за границей участка, при условии выполнения требований технических регламентов, и соблюдении прав третьих лиц, а также сокращения минимального отступа от границ земельных участков.

Целью обоснования является получение государственной услуги:
«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства».

1. Исходная разрешительная документация.

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

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023);
- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 24.06.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2023);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением Смоленского городского Совета I созыва № 260 от 22.09.98 г. (с изменениями, утвержденными решением Смоленского городского Совета VI созыва № 94 от 26.02.2021 г.);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

499-06.06.2023-ТЭО

Изм. Кол.уч Лист № Подпись Дата

ГИП
ГАП
Разработал

Марченко
Мануилов



«3-х секционный жилой дом №1 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (I-этап строительства)», «2-х секционный жилой дом №2 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (II-этап строительства)» по ул. Седова в городе Смоленске

Стадия Лист Листов
ТЭО 1 15

000
«Смоленскгражданпроект»

30.09.2021 № 2531-адм (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм);

- Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»;

- Правила благоустройства территории города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета от 25.12.2019 г. № 954 (с изменениями, утвержденными решением Смоленского городского Совета от 20.04.2023 №555)

- 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 отребованиях 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,)»;

Взам. инв. №							499-06.06.2023-ТЭО	Лист 2
	Подп. и дата							
		Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.		
Инв. № подл.								

• Градостроительный план земельного участка №РФ-67-2-02-0-00-2023-7857 от 03.04.2023 г.

2. Характеристика земельного участка.

Земельные участки, на которых предполагается строительство двух многоквартирных жилых домов, расположены в северо-восточной части города Смоленска.

Категория земель: земли населённых пунктов. Согласно карте функциональных зон генерального плана города Смоленска участок расположен в зоне жилой застройки.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска участок расположен в территориальной зоне Ж4 – градостроительный регламент зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (по преобладающей застройке – территориальная зона Ж3).

Схемой планировочной организации земельного участка (лист 499-06.06.2023-ПЗУ) предусмотрена общая архитектурно-градостроительная концепция застройки рассматриваемой территории состоящей из трех земельных участков с кадастровыми номерами:

- 67:27:0014532:204 и 67:27:0014532:11 (для размещения 3-х секционного жилого дома № 1 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (I-этап строительства);

- 67:27:0014532:203 (для размещения 2-х секционного жилого дома № 2 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (II-этап строительства).

На рассматриваемых земельных участках запроектировано два многоквартирных жилых дома. Представленные земельные участки имеют общие смежные границы между собой.

Для строительства многоквартирного жилого дома №1 (I-этап строительства) отведено два земельных участка:

ЗУ с кадастровым номером № 67:27:0014532:204, находящийся в распоряжении Заказчика по договору аренды, располагается по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Седова, земельный участок № 8А. Площадь участка 1780 кв. м.;

ЗУ с кадастровым номером № 67:27:0014532:11, находящийся в распоряжении Заказчика на праве собственности, располагается по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Центральная, д. 6А. Площадь участка 800 кв. м.

Земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома №2 (II-этап строительства) расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Седова, земельный участок № 8Б. Площадь участка 2789 кв. м.

Описание границ представленных земельных участков.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014532:204 граничит:

- с севера – участок с кад. №67:27:0014532:203 земли населенных пунктов

Инф. № подл.	Подп. и дата	Взам. инб. №							499-06.06.2023-ТЭО	Лист
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- (многоквартирная жилая застройка);
- с юга — участок с кад. №67:27:0000000:6999 земли населенных пунктов (территории общего пользования);
 - с востока – участок с кад. №67:27:0014532:200 земли населенных пунктов (благоустройство территории);
 - с северо-востока – участок с кад. №67:27:0014532:11 земли населенных пунктов (многоквартирная жилая застройка);
 - с запада - красная линия магистральной улично-дорожной сети (ул. Седова).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014532:204 частично или полностью находится в СЗЗ предприятий обслуживающих воздушный транспорт, в соответствии с ГПЗУ № РФ-67-2-02-0-00-2023-7858 от 03.04.2023 г.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014532:11 граничит:

- с севера – участок с кад. №67:27:0014532:201 земли населенных пунктов (общежития);
- с северо-запада – участок с кад. №67:27:0014532:203 земли населенных пунктов (многоквартирная жилая застройка)
- с юга, юго-запада — участок с кад. №67:27:0014532:204 земли населенных пунктов (многоквартирная жилая застройка);
- с юга – участок с кад. №67:27:0014532:200 земли населенных пунктов (благоустройство территории);
- с востока – участок с кад. №67:27:0014532:202 земли населенных пунктов (многоквартирная жилая застройка).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014532:203 граничит:

- с севера – участок с кад. №67:27:0014532:196 земли населенных пунктов (магазины);
- с северо-востока и востока — участок с кад. №67:27:0014532:201 земли населенных пунктов (общежития);
- с юго-востока – участок с кад. №67:27:0014532:11 земли населенных пунктов (под жилым домом);
- с юга – участок с кад. №67:27:0014532:204 земли населенных пунктов (многоквартирная жилая застройка);
- с запада - красная линия улично-дорожной сети (ул. Седова).

Земельный участок частично находится в зонах с особыми условиями использования территории (ЗООИТ) по данным Роскадастра (67:27-6.383), в соответствии с ГПЗУ № РФ-67-2-02-0-00-2023-7857 от 03.04.2023 г..

Отведённые под застройку участки, свободны от застройки, частично заняты зелёными насаждениями – луговыми травами и кустарниками. Рельеф участков спокойный без перепадов по высоте.

Взам. инв. №							Лист 4
	Подп. и дата						
Инв. № подл.							499-06.06.2023-ТЭО
	Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	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 объектов проектирования:

«3-х секционный жилой дом №1 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (I-этап строительства)»,

«2-х секционный жилой дом №2 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (II-этап строительства)» по улице Седова в городе Смоленске.

На двух смежных земельных участках с кадастровыми номерами 67:27:0014532:204 и 67:27:0014532:11 проектом предусмотрено размещение

3-х секционного 10-этажного жилого дома. Проектируемое здание ориентировано главным фасадом вдоль пешеходной улицы Центральной. Входы в подъезды организованы со стороны дворовой территории.

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0014532:203 проектом предусмотрено размещение 2-х секционного 10-этажного жилого дома. Проектируемое здание ориентировано главным фасадом вдоль магистральной улицы Седова. Входы в подъезды организованы со стороны дворовой территории.

Расположение зданий на участках обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов.

Элементы благоустройства рассматриваемой территории в комплексе включают в себя размещение общих площадок (игровых, физкультурных, хозяйственных, для отдыха, площадок для временной стоянки автомашин) для двух проектируемых объектов капитального строительства, а также предусматривают общее озеленение территории, в том числе и за пределами границ земельных участков.

Предусмотрено зонирование дворовой территории:

- на нормативном расстоянии от здания размещаются площадки отдыха взрослых, детских игр, физкультурные площадки;

- площадки оборудованы малыми формами архитектуры;

- парковочные места и площадки сбора ТБО располагаются в восточной части участка в отдалении от дворовой территории на нормативном расстоянии.

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

Подъезды к проектируемым жилым домам предусмотрены через

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.							Лист 5
									499-06.06.2023-ТЭО		
	Изм.		Колуч		Лист	№ док.	Подп.	Дата			

проектируемый проезд, примыкающий к улице Седова.

Проектом предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров. Со всех сторон зданий 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.

Проектируемый 3-х секционный жилой дом №1 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (I-очередь строительства) располагается на расстоянии:

- 19,3 метра и более от западной границы участка, совпадающей с красной линией магистральной улицы Седова;
- 7,1 метра и более от северной границы участка;
- 0,1 метра и более от восточной границы участка;
- 1,1 метра от южной границы участка, совпадающей с красной линией пешеходной улицы Центральной.

Проектируемый 2-х секционный жилой дом №2 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (II -очередь строительства) располагается на расстоянии:

- 3,3 метра и более от западной границы участка, совпадающей с красной линией магистральной улицы Седова;
- 4,2 метра и более от северной границы участка;
- 26,5 метра и более от восточной границы участка;
- 12,7 метра и более от южной границы участка.

Расчет количества парковочных мест для временного хранения автомобилей жильцов проектируемого жилого дома выполнен в соответствии со ст. 23 табл. 2 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Расчет площадок дворового благоустройства

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			По расчету	По проекту
1	Площадки для стоянки автомашин	Машино-место	$(4086,34+6026,86)/120=85$	64
2	Площадка универсальная, включая зоны для игр детей, отдыха взрослых, занятий физкультурой*	м2	$(0,7+0,1+0,7) \times 37 \text{ чел.} = 505,5$	395,7
3	Площадки для хозяйственных целей	м2	$0,03 \times 337 = 10,11$	10,2
4	Площадь озеленения территории земельного участка (20м2 на 100 м2 общ. пл. квартир)**	м2	$10113,2/100 \times 20 = 2022,6 \times 0,7 = 1415,82$	1705,25

* - в соответствии с п. 3 ст. 17 ПЗЗ г. Смоленска размер площадки для

Взам. инв. №							
	Подп. и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	499-06.06.2023-ТЭО	Лист 6

занятий физкультурой уменьшен не более чем на 50%.

** - в соответствии с п. 9 ст. 22 ПЗЗ г. Смоленска площадь озеленения уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения.

4. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Градостроительные регламенты установленные Правилами землепользования и застройки:

Статья 15. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.

Статья 17. Предельный размер земельного участка.

Статья 18. Коэффициент использования территории.

Статья 19. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Статья 20. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.

Статья 21. Максимальная высота зданий, строений, сооружений.

Статья 22. Минимальная доля озелененной территории земельных участков.

Статья 23. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. измер.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков.		Малоэтажная многоэтажная жилая застройка (код 2.1.1), Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6).	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору – 2.6.	Соответствует
2	Предельный размер земельного участка: максимальная площадь		Не подлежит установлению		Соответствует

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							499-06.06.2023-ТЭО	Лист 7
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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

	участка				
3	3.1. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах	м	6	Наименьший отступ от западной границы – 3,3м (жилой дом №2 по генплану)	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
				Наименьший отступ от западной границы – 19,3м (жилой дом №1 по генплану)	Соответствует
	3.2. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии для многоквартирных домов с квартирами на первых этажах	м	3	Наименьший отступ от южной границы – 1,1м (жилой дом №1 по генплану)	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
				Наименьший отступ от северной границы – 4,2м (жилой дом №2 по генплану)	Соответствует
	3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии	м	3	Наименьший отступ от восточной границы – 26,5м (жилой дом №2 по генплану)	Соответствует
				Наименьший отступ от южной границы – 12,7м (жилой дом №2 по генплану)	Соответствует
				Наименьший	Соответствует

				отступ от северной границы – 7,1м (жилой дом №1 по генплану)	
				Наименьший отступ от восточной границы – 0,1м (жилой дом №1 по генплану)	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений		9 надземных этажей и выше	10	Соответствует
5	Максимальные значения коэффициента использования территории в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше	-	2	1,9	Соответствует
6	Минимальная доля озелененной территории земельных участков: Многоэтажная жилая застройка 20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке	м2	1415,82	1705,25	Соответствует
7	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (1 место на 120 кв. м общей площади квартир)	место	85	64	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров

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

							499-06.06.2023-ТЭО	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			9

Копировал:

Формат

5. Обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

Статья 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска определяет минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

Для проектируемых объектов:

«3-х секционный жилой дом №1 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (I-этап строительства)», «2-х секционный жилой дом №2 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (II-этап строительства)» по улице Седова в городе Смоленске,

общей площадью квартир 10113,2 м² на выделенных земельных участках необходимо разместить 85 автомашин. Схемой планировочной организации земельного участка (лист 499-06.06.2023-ПЗУ) предусмотрена общая архитектурно-градостроительная концепция застройки рассматриваемой территории, целью которой определено создание более комфортной и безопасной дворовой территории, с выносом части гостевых парковок (21м/мест – 26%) за пределы земельного участка:

- на территорию проектируемой автостоянки (21 м/место) на ул. Чапаева, располагаемой на расстоянии 200 м.

Проектная документация подлежит экспертизе на соответствие требованиям технических регламентов, в том числе на соответствие гигиеническим нормативам.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями указаны в таблице 3 (п. 4.3 СП 4.13130.2013).

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 3

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

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	499-06.06.2023-ТЭО	Лист
							10

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

Проект выполнен с учетом требований СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения:

Обеспечен доступ инвалидов с улицы в жилую часть домов по пандусу и далее на «нулевой» этаж к лифту установленному в каждой секции.

Выполнены условия беспрепятственного передвижения инвалидов по участку застройки: уклоны и высота перепадов на пути движения инвалидов соответствует нормам.

Для покрытия пешеходных дорожек и пандусов исключено применение насыпных или крупно структурных материалов.

На открытых автостоянках выделены места для транспорта инвалидов.

Мероприятия по охране окружающей среды.

Размещение жилых домов 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.

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой в сеть ливневой канализации.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Рекультивация почвенного слоя грунта из-под пятна застройки выполняется путем срезки плодородного слоя до начала строительства и последующего нанесения на озеленяемые участки в соответствии с планом благоустройства. При строительстве и эксплуатации объекта, решения, принятые в данной проектной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических норм действующих на территории Российской Федерации.

Мероприятия по охране объектов культурного наследия.

В границах участка объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации регионального или местного (муниципального) значения, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, в том числе выявленные объекты археологического наследия отсутствуют (не зарегистрированы).

Данная территория расположена вне утвержденных границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	
Изм.	
Колуч	
Лист	
№ док.	
Подп.	
Дата	
499-06.06.2023-ТЭО	
Лист	
12	

Соответствие техническим регламентам

Таблица 4

№ 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	Наименьшее расстояние от ближайшего ОКС – 15,5м (жилой дом №1 по генплану). Наименьшее расстояние от ближайшего ОКС – 21,8 м (жилой дом №2 по генплану).	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

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

							499-06.06.2023-ТЭО	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			13

Копировал:

Формат

7. Выводы.

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении строительства объекта капитального строительства «3-х секционный жилой дом №1 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (I-этап строительства)», «2-х секционный жилой дом №2 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами

(II-этап строительства)» по улице Седова в городе Смоленске, сокращение минимального отступа до:

- 3,3 метра от проектируемого жилого дома №2 (по генплану) до западной границы участка, совпадающей с красной линией магистральной ул. Седова;
- 1,1 метра от проектируемого жилого дома №1 (по генплану) до южной границы участка, совпадающей с красной линией пешеходной ул. Центральная;
- 0,1 метра от проектируемого жилого дома №1 (по генплану) до восточной границы участка, смежной с территорией общего пользования (благоустройство),

не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, нормы инсоляции и освещенности, права третьих лиц не нарушаются.

Проектное предложение по размещению на выделенных земельных участках двух многоэтажных жилых дома соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением уменьшения на 26% (21 шт) необходимых по расчету парковочных мест, размещение которых планируется осуществить на проектируемой автостоянке (21 м/место) на ул. Чапаева.

8. Заключение.

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, запроектированного в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 67:27:0014532:204 и 67:27:0014532:11 (для размещения 3-х секционного жилого дома № 1

(по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (I-этап строительства); 67:27:0014532:203 (для размещения 2-х секционного жилого дома № 2 (по генплану) застройки многоквартирными жилыми домами (II-этап строительства) в части сокращения минимального отступа:

- от западной границы земельного участка для размещения «2-х секционного жилого дома № 2 (по генплану, II -очередь строительства)» с 6 метров до 3,3 метров,

- от южной границы земельного участка для размещения «3-х секционного жилого дома № 1 (по генплану, I -очередь строительства)» с 3 до 1,1 метров,

- от восточной границы земельного участка для размещения «3-х секционного жилого дома № 1 (по генплану, I -очередь строительства)» с 3 до 0,1 метров,

в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,

Взам. инв. №								Лист 14
	Подп. и дата						499-06.06.2023-ТЭО	
		Инв. № подл.						
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц согласно требованию ПЗЗ города Смоленска.

Основанием для представления разрешения на отклонение от предельных параметров в части уменьшения на 26% (21 шт) количества необходимых по расчету парковочных мест, является:

- стремление создания более комфортной и безопасной дворовой территории для повседневного отдыха жителей, с возможностью размещения на внутреннем пространстве двора площадок для отдыха и игр;
- неблагоприятные характеристики застройки, выраженные в виде стесненности и сложной конфигурации участков, что в свою очередь создает трудности в организации транспортного и пешеходного обслуживания территории жилого дома.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							499-06.06.2023-ТЭО	Лист
										15
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Копировал:

Формат