

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

**Технико-экономическое обоснование**  
возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства строящегося объекта  
капитального строительства: многоквартирного дома,  
расположенного по адресу: Российская Федерация,  
Смоленская область, городской округ город Смоленск, город  
Смоленск, улица Крупской, кадастровый номер земельного  
участка 67:27:0030717:288

Смоленск  
2024 г.





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

Член Ассоциации в области архитектурно-строительного проектирования «Саморегулируемая организация «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», регистрационный номер в реестре членов 1434, дата регистрации в реестре членов 24.08.2021 г.

**Технико-экономическое обоснование**  
возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства строящегося объекта  
капитального строительства: многоквартирного дома,  
расположенного по адресу: Российская Федерация,  
Смоленская область, городской округ город Смоленск, город  
Смоленск, улица Крупской, кадастровый номер земельного  
участка 67:27:0030717:288

Генеральный директор



С. В. Жариков

Смоленск  
2024 г.

## Оглавление

Введение .....	4
1. Существующее положение .....	6
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории....	6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам .....	8
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам .....	12
Вывод .....	16
Приложение.....	20



## Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;
- 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 (в редакции от 15.09.2023 №2505-адм);
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;



- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- Проект планировки и проект межевания территории квартала в границах улицы Крупской – улицы Марии Октябрьской – улицы Верхне-Рославльской – нерегламентируемой территории, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 29.12.2018 №3522-адм.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030717:288.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Крупской.

Вид разрешенного использования земельного участка – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Рассматриваемый строящийся объект капитального строительства – 12-14-этажный 5-ти секционный жилой дом.

Кадастровый номер объекта капитального строительства (14-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения. I этап строительства- блок-секции №1 и №2. II этап строительства- блок-секция №3) - 67:27:0030717:64.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения здания, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельного участка,



минимальная доля озеленения, нормируемые элементы дворовой территории (спортивная площадка), при условии соблюдения технических регламентов.

## **1. Существующее положение**

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- охранные зоны объектов электроснабжения (реестровые номера: 67:27-6.1294, 67:27-6.5949, 67:27-6.5713).

В соответствии с данными генерального плана города Смоленска территория обременена следующими ориентировочными зонами с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны коммунально-складских объектов.

## **2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На рассматриваемой территории располагается строящийся 12-14-этажный 5-ти секционный жилой дом площадью застройки 2100,85 м<sup>2</sup>. В соответствии со схемой планировочной организации земельного участка, согласованной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска от 16.03.2023 г. многоквартирный дом Г-образной формы, 5-ти секционный, 248-квартирный с помещениями общественного назначения на первом этаже. Три блок-секции многоквартирного дома построены (1 и 2 этапы строительства) и введены в эксплуатацию (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 08.11.2023 г., кадастровый номер 67:27:0030717:64). Строительство многоквартирного жилого дома - блок-секций 4-5 (3 этап строительства), - ведется на основании разрешения на строительство №67-27-24-2023 от 12.04.2023 г. (положительное заключение негосударственной



экспертизы № 2-1-1-0012-14 от 21.07.2014 г.). По типу здание относится к гражданским зданиям городского типа.

Габариты в осях — 90,42 x 44,92 м.

Этажность — введенные в эксплуатацию секции - 14 этажей, строящиеся секции – 12-13 этажей.

Класс ответственности - II.

Коэффициент надёжности по ответственности - 1,0.

Степень огнестойкости - II.

Класс конструктивной пожарной опасности — C0

Класс здания по функциональной пожарной опасности - Ф 1.3.

В соответствии со схемой планировочной организации земельного участка на рассматриваемой территории также располагается трансформаторная подстанция № 361 площадью застройки 37 м<sup>2</sup> и газорегуляторный пункт (ГРПШ) площадью застройки 1 м<sup>2</sup>.

Проезд к рассматриваемому земельному участку предусматривается по улице Крупской, улице 1-я Брянская и улице 2-я Брянская.

Расчет площадок дворового благоустройства произведен в соответствии со Статьей 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска на население многоквартирного дома общей численностью 450 человек и представлен в Таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Удельный размер площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Показатели	
		требуемая	по проекту
Для игр дошкольного и младшего школьного возраста, м <sup>2</sup>	0,7	315,0	337,5
Для занятий физкультурой, м <sup>2</sup>	0,7*	315,0	131,0
Для хозяйственных целей, м <sup>2</sup>	0,03	13,5	89,4
Для отдыха взрослого населения, м <sup>2</sup>	0,1	45,0	71,0



\*Допускается уменьшать, но не более чем на 50 %, удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок для занятия физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона. В пешей доступности от рассматриваемого земельного участка располагается спортивное ядро Смоленского государственного медицинского университета (около 700 м); спортивный клуб «Олимп», по адресу: ул. Марии Октябрьской д. 14а (около 750м); спортивный клуб «Crossbox», по адресу ул. Крупской 68 (около 200 м).

### **3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж4-п (зона застройки жилыми домами смешанной этажности и существующими производственными объектами). Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с преобладающим типом застройки территории. На территории квартала, где располагается рассматриваемый участок, преобладающим типом застройки является многоэтажная жилая застройка, поэтому для данной территории принимается регламент зоны ЖЗ (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше)).

В соответствии с регламентами зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

В соответствии с регламентами зоны ЖЗ предельное количество этажей и предельная высота зданий не подлежат установлению. Рассматриваемый объект капитального строительства имеет переменную этажность – 12-14 этажей.



Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска 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 общественными помещениями на первых этажах – 0 м, 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 общественными помещениями в первых этажах – 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра.

Согласно градостроительным регламентам зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Фактический процент застройки - 25 %.

В соответствии со Статьей 18 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный коэффициент 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 – 2.0. Рассматриваемый участок не имеет отклонений от данного параметра: коэффициент использования территории составляет 1,6.

В соответствии со Статьей 22 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории для



многоквартирной жилой застройки составляет  $20 \text{ м}^2$  на  $100 \text{ м}^2$  общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. Таким образом минимальная доля озеленения рассматриваемого участка составляет  $2690,6 \text{ м}^2$ . Необходимо отклонение от данного параметра с  $2690,6 \text{ м}^2$  до  $1926,95 \text{ м}^2$ .

Согласно п.1 Статьи 22 Правил землепользования и застройки озелененная территория может быть оборудована площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками, открытыми спортивными площадками. При этом площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 30% общей площади озелененной территории. Суммарная площадь планируемой озелененной территории и указанных выше площадок –  $1926,95 \text{ м}^2$  (площадь озеленения без объектов, которыми может быть оборудована озелененная территория -  $1387,45 \text{ м}^2$  (72%), суммарная площадь площадок для отдыха взрослых, детских (игровых площадок) и открытых площадок –  $539,5 \text{ м}^2$  (28%).

Согласно п. 9 Статьи 22 Правил при образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений общего пользования, площадь которого не менее площади, на которую уменьшена площадь озеленения земельных участков для размещения многоквартирных домов. Планируемая доля озеленения ( $1926,95 \text{ м}^2$ ) меньше нормируемой доли озеленения ( $2690,6 \text{ м}^2$ ) на 28%. В границах квартала, где располагается рассматриваемый земельный участок, согласно Чертежа границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства



утвержденного проекта планировки и межевания территории планируется к размещению парк культуры и отдыха (сквер) (зоны № 15 и № 16 согласно экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства).

В соответствии со Статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта для объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» определяется из расчета 1 место на 120 м<sup>2</sup> общей площади квартир, а также 1 место на 70 м<sup>2</sup> общей площади встроенных общественных помещений. Необходимое минимальное количество машино-мест для жителей рассматриваемого 5-ти секционного многоквартирного дома – 112 машино-мест. Количество машино-мест, необходимых для работников встроенных общественных помещений составляет 18 машино-мест (всего 130 машино-мест). Количество машино-мест, размещаемых на территории земельного участка составляет 60 машино-мест. Необходимо отклонение от данного параметра с 130 машино-мест до 60 машино-мест.

Согласно п. 7 Статьи 23 действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска положения настоящей статьи не применяются к проектной документации, в отношении которой на день вступления в силу постановлений Администрации города Смоленска об утверждении или о внесении изменений в Правила, имеется положительное заключение экспертизы проектной документации и(или) выдано разрешение на строительство. Разрешение на строительство рассматриваемого объекта капитального строительства №67-RU67302000-2-2019 было выдано 25.01.2019 года.



Согласно действующих на момент получения разрешения на строительство Правил землепользования и застройки города Смоленска утвержденных решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 № 490 (в редакции от 09.11.2010 № 193), размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала, в котором размещен земельный участок или в соседних кварталах. Данные машино-места должны располагаться в пределах пешеходной доступности не более 500 м. Недостающие 70 машино-мест располагаются на территории квартала в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в пределах пешеходной доступности 500 м. Также часть недостающих машино-мест возможно разместить в гаражном кооперативе «ГСК №3 «Тихвинка», находящемся в нормативном радиусе доступности не более 500 м (согласно письма председателя правления ГСК № 3 «Тихвинка» от 15.02.2024 г. на территории кооператива располагается 115 свободных гаражей).

#### **4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам**

##### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений строящийся 5-ти секционный многоквартирный дом должен обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу, жизни и здоровью животных и растений. Не допускаются: разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей;



деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории; повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Строящийся 5-ти секционный многоквартирный дом, расположенный по адресу, Смоленская область, город Смоленск, улица Крупской является зданием массового строительства в обычных условиях эксплуатации и имеет рекомендуемый срок службы 50 лет. В соответствии с ВСН 58-88 (р) необходимо своевременно проводить работы по реконструкции. Невыполнение восстановительных работ влечет за собой нарушение механической безопасности рассматриваемого дома в отношении прилегающих территорий и расположенных в непосредственной близости объектов.

#### **Требования пожарной безопасности**

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СНиП 21-01-97\* и СП 4.13130.2013. Класс конструктивной пожарной опасности – С0, согласно ст. 32 ФЗ-123 (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29 июля 2017 года)). Здание относится к объектам, имеющим помещения с постоянным пребыванием людей. Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3; согласно ст. 32 ФЗ-123 (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29 июля 2017 года)).

Расстояние от строящегося 5-ти секционного многоквартирного дома до соседних жилых домов составляет 12,7 м, 27,5 м. Все противопожарные расстояния соблюдаются.



В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

#### **Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях**

Рассматриваемый 5-ти секционный многоквартирный дом расположен вне охранных зон сетей. Таким образом нет последствий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

#### **Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях**

В процессе эксплуатации здания могут быть обеспечены безопасные условия для проживания и пребывания человека по следующим показателям:

- 1) качество воздуха;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) инсоляция и солнцезащита;
- 4) естественное и искусственное освещение помещений;
- 5) защита от шума;
- 6) микроклимат помещений;
- 7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- 8) уровень вибрации в помещениях;



9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, а также на прилегающих территориях;

10) уровень ионизирующего излучения в помещениях жилого дома, а также на прилегающих территориях.

#### **Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями**

Территория рассматриваемого 5-ти секционного многоквартирного дома благоустроена таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

#### **Требования энергетической эффективности зданий и сооружений**

Рассматриваемый 5-ти секционный многоквартирный дом спроектирован таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

#### **Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду**

Рассматриваемый 5-ти секционный многоквартирный дом спроектирован таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.



## Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемый к размещению 5-ти секционный строящийся многоквартирный дом переменной этажности (12-14 этажей), расположенный по адресу Смоленская область, г. Смоленск (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030717:288) соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений жилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью («Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).

Градостроительные регламенты нарушены в части размещения машино-мест в границах земельного участка. Нормативное количество машино-мест – 112 для жителей строящегося многоквартирного дома и 18 для помещений общественного назначения (всего 130 машино-мест). В границах рассматриваемого земельного участка располагается 60 машино-мест. Необходимо отклонение от предельных параметров с 130 машино-мест до 60 машино-мест.

Согласно п. 7 Статьи 23 действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска положения настоящей статьи не применяются к проектной документации, в отношении которой на день вступления в силу постановлений Администрации города Смоленска об утверждении или о внесении изменений в Правила, имеется положительное заключение



экспертизы проектной документации и(или) выдано разрешение на строительство. Разрешение на строительство рассматриваемого объекта капитального строительства №67-RU67302000-2-2019 было выдано 25.01.2019 года.

Согласно действующих на момент получения разрешения на строительство Правил землепользования и застройки города Смоленска утвержденных решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 № 490 (в редакции от 09.11.2010 № 193), размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала, в котором размещен земельный участок или в соседних кварталах. Данные машино-места должны располагаться в пределах пешеходной доступности не более 500 м. Недостающие 70 машино-мест располагаются на территории квартала в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в пределах пешеходной доступности 500 м. Также часть недостающих машино-мест возможно разместить в гаражном кооперативе «ГСК №3 «Тихвинка», находящемся в нормативном радиусе доступности не более 500 м (согласно письма председателя правления ГСК № 3 «Тихвинка» от 15.02.2024 г. на территории кооператива располагается 115 свободных гаражей).

Градостроительные нормы нарушены в части размещения площадок для занятий физкультурой. Площадь площадки для занятий физкультурой составляет 131,0 м<sup>2</sup> при нормативном значении 315,0 м<sup>2</sup>. Необходимо отклонение от данного параметра с 315,0 м<sup>2</sup> до 131,0 м<sup>2</sup>.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры



площадок для занятия физкультурой при формировании единого физкультурно- оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона. В пешей доступности от рассматриваемого земельного участка располагается спортивное ядро Смоленского государственного медицинского университета (около 700 м); спортивный клуб «Олимп», по адресу: ул. Марии Октябрьской д. 14а (около 750м); спортивный клуб «Crossbox», по адресу ул. Крупской 68 (около 200 м).

Градостроительные нормы нарушены в части минимальной доли озелененной территории. Доля озеленения рассматриваемой территории составляет 1926,95 м<sup>2</sup> при нормативном значении 2690,6 м<sup>2</sup>. Необходимо отклонение от данного параметра с 2690,6 м<sup>2</sup> до 1926,95 м<sup>2</sup>.

Согласно п.1 Статьи 22 Правил землепользования и застройки озелененная территория может быть оборудована площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками, открытыми спортивными площадками. При этом площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 30% общей площади озелененной территории. Общая площадь планируемой озелененной территории и указанных выше площадок – 1926,95 м<sup>2</sup> (площадь озеленения без объектов, которыми может быть оборудована озелененная территория - 1387,45 м<sup>2</sup> (72%), суммарная площадь площадок для отдыха взрослых, детских (игровых площадок) и открытых площадок – 539,5 м<sup>2</sup> (28%).

Согласно п. 8 Статьи 22 Правил при образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых



насаждений общего пользования, площадь которого не менее площади, на которую уменьшена площадь озеленения земельных участков для размещения многоквартирных домов. Планируемая доля озеленения 1926,95 м<sup>2</sup> меньше нормируемой доли озеленения 2690,6 м<sup>2</sup> на 28%. В границах квартала, где располагается рассматриваемый земельный участок, согласно Чертежа границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства утвержденного проекта планировки и межевания территории планируется к размещению парк культуры и отдыха (сквер) (зоны № 15 и № 16 согласно экспликации зон планируемого размещения объектов капитального строительства).

Настоящие отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

Размещение объекта капитального строительства на земельном участке выполнено с учетом застройки квартала, рельефа земельного участка, инженерно-геологических характеристик неблагоприятных для застройки (объект капитального строительства размещен вне охранных зон объектов электроснабжения в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости (реестровые номера 67:27-6.1294, 67:27-6.5949, 67:27-6.5713), ориентировочных санитарно-защитных зон коммунально-складских объектов в соответствии с данными генерального плана города Смоленска, частично налагающихся на рассматриваемую территорию).



## Приложение

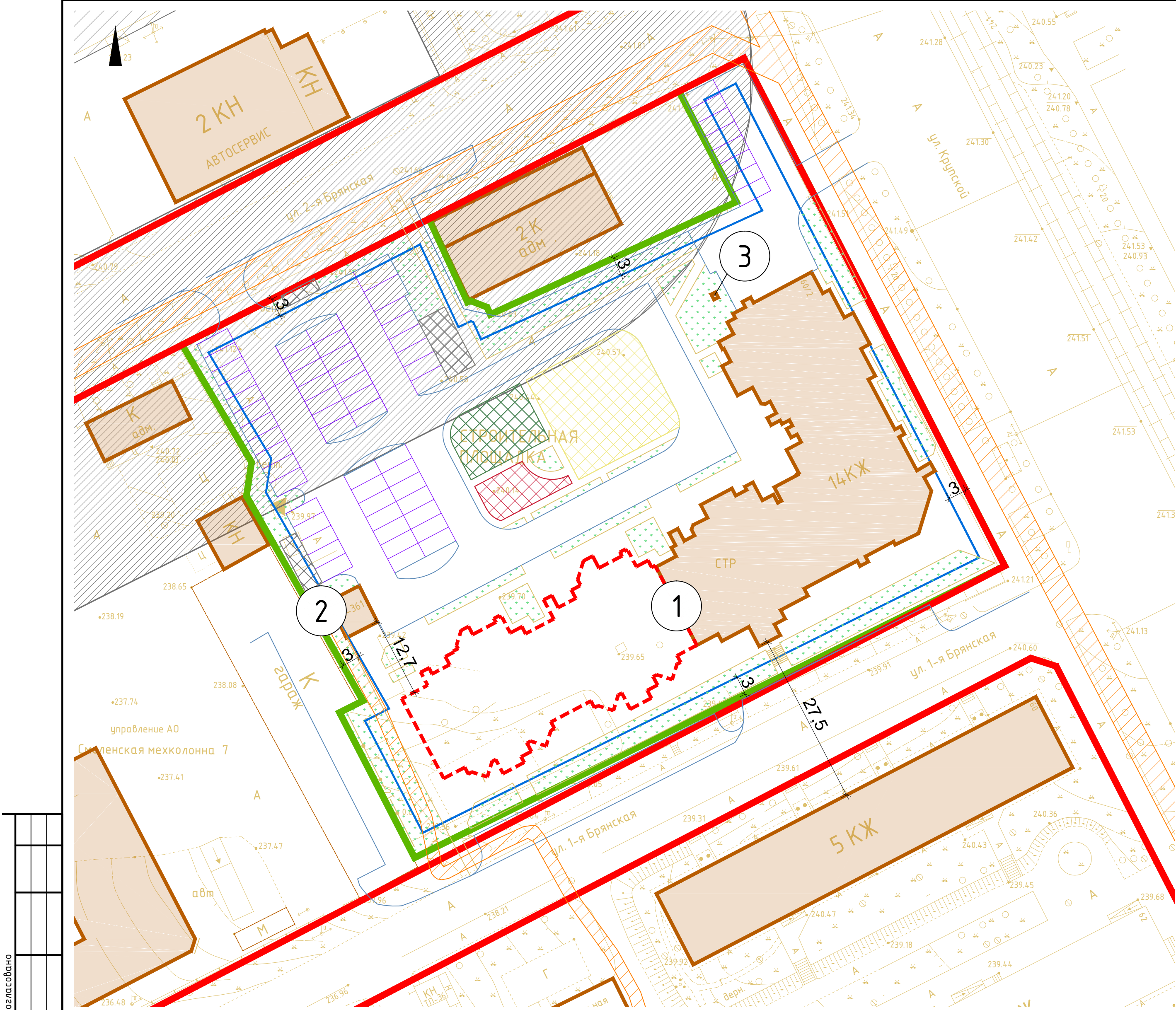
условиями использования территории в  
Единый государственный реестр недвижимости

объектов электросетевого хозяйства  
код по-рт 67-27-4-1294, 67-27-6-1291, 67-27-4-1293

условиями использования территории  
ч.1.1.2

зона застроенная зона коммунально-бытовых объектов





Ведомость зданий и сооружений										
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая квартир/общая нежилых пом.		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Жилой дом со встроенными помещениями	12-14	1	248	2100,85	2100,85	13452,93 / 1282,25	13452,93 / 1282,25	83828,62	83828,62
2	Трансформаторная подстанция № 361	1	1	-	37,0	37,0	-	-	-	-
3	ГРПШ	1	1	-	1,0	1,0	-	-	-	-

Технико-экономические показатели					
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Процент	Примечание
1	Площадь территории	м²	8406.00	100	
2	Площадь застройки	м²	2138.85	25	
3	Площадь озеленения	м²	1387.45	17	
4	Площадь твердых покрытий	м²	4879.70	58	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие, строящиеся
- планируемый к размещению объект капитального строительства
- номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- проезды планируемые
- озеленение планируемое
- тротуары планируемые
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- красные линии утвержденные
- парковочные места
- площадка детская
- площадка для занятий физкультурой
- площадка для отдыха взрослого населения
- площадка для хозяйственных целей

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости

- зона охраны объектов электросетевого хозяйства (реестровые номера: 67:27-6.1294, 67:27-6.1294, 67:27-6.5713)

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- санитарно-защитная зона коммунально-складских объектов

Согласовано						
Инф. № подл.	Васм. инв. №					
	Подпись и дата					

							Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства строящегося объекта капитального строительства многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Крупской, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030717:288			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Грекова						Приложение			Стадия
							ТЭО			Лист
										Листов
							Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500			1
										1