

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СМОЛЕНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»**

НП СРО «Объединение Смоленских проектировщиков»
Рег. № СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014 г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «3-Х СЕКЦИОННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ №1 (по
генплану) ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (II-этап строительства)» В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:18:0020202:1881, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ
ОБЛАСТЬ, СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН, с.п. ПЕЧЕРСКОЕ, с. ПЕЧЕРСК**

663-29.08.2022-ТЭО

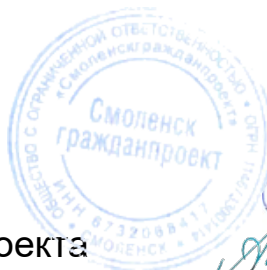
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СМОЛЕНСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

НП СРО «Объединение Смоленских проектировщиков»
Рег. № СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014 г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «3-Х СЕКЦИОННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ №1 (по генплану) ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (II-этап строительства)» В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:18:0020202:1881, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН, с.п. ПЕЧЕРСКОЕ, с. ПЕЧЕРСК

663-29.08.2022-ТЭО



Директор

В. И. Мануилов

Главный архитектор проекта

А. Ч. Калиновский

Главный инженер проекта

В. Л. Марченков

2023

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

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА «3-Х СЕКЦИОННЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ №1 (по
генплану) ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (II-этап
строительства)» В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:18:0020202:1881,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
СМОЛЕНСКИЙ РАЙОН, с.п. ПЕЧЕРСКОЕ, с. ПЕЧЕРСК**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома, имеющего на момент начала разработки отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту в части сокращения минимального отступа от западной границы земельного участка, смежного с территорией общего пользования, до торцевой стены жилого здания (без окон), 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 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 и правила землепользования и застройки Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденный решением №44 от 21.08.2015 г. Совета Депутатов Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (с изменениями утвержденными решением Смоленской районной Думы от 26.08.2021 г. №51);
- Постановление Администрации Смоленской области №45 от

663-29.08.2022-ТЭО

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						3-х секционный жилой дом № 1 (по генплану) застройки жилыми домами по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Печерское, с. Печерск	Стадия	Лист	Листов
							ТЭО	1	12
							000 «Смоленскгражданпроект»		

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

19.02.2019

- «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»
- Правила благоустройства Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденные решением Совета Депутатов Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области от 13.05.2015 г. №20;
- 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,)»;
- Градостроительный план земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8004 от 11.04.2023 г.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022-ТЭО	Лист
							2

2. Характеристика земельного участка.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:18:0020202:1881.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, Смоленский район, сельское поселение Печерское, с. Печерск.

Площадь участка 8198 кв. м. Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Согласно карте функционального зонирования Печерского СП участок расположен в застройки многоэтажными жилыми домами. Согласно карте правил землепользования и застройки населенных пунктов Печерского сельского поселения с. Печерск участок расположен в жилой зоне Ж4 – многоэтажная жилая застройка (9 этажей и выше).

На рассматриваемом земельном участке запроектировано два многоквартирных жилых дома, строительство которых осуществляется в два этапа:

- I – этап строительства – «2-х подъездный жилой дом №2 (по генплану);
- II – этап строительства – «3-х подъездный жилой дом №1 (по генплану).

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в западной части с. Печерск.

Участок граничит:

- с севера – участок с кад. №67:18:0020202:1880 под многоквартирные жилые дома данной жилой застройки (перспективное строительство);
- с востока — участок с кад. №67:18:0020202:1791 объектов автомобильного транспорта (перспективное строительство);
- с юга и запада — №67:18:0020202:1879 под многоквартирные жилые дома данной жилой застройки (перспективное строительство).

Отведённый участок, свободный от застройки, частично занят зелёными насаждениями – луговыми травами. Рельеф участка с плавным понижением в основном с юга на север.

Земельный участок частично и полностью находится в зонах с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) по данным Росреестра, в соответствии с ГПЗУ № РФ-67-4-18-0-00-2023-8004 от 11.04.2023 г.:

- ЗСО 2-го пояса водозабора (ГВК 66205765, 67:18-6.1201);
- ЗСО 3-го пояса водозабора (ГВК 66205336, 67:18-6.1200) — весь ЗУ;
- ЗСО 3-го пояса водозабора (ГВК 66205332, 67:18-6.1205);
- ЗСО 3-го пояса водозабора (ГВК 66205765, 67:18-6.1154).

Размещённые на земельном участке объекты не противоречат п. 3.2.2, 3.3.2 СанПиН 2.1.4.1110-02.

3. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Технико-экономическое обоснование выполнено в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими,

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022-ТЭО	Лист
							3

противопожарными требованиями, требованиями технических регламентов о безопасности зданий и сооружений, а также с учетом требований по формированию доступной среды жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения и соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе данного строительства.

Наименование объекта проектирования: «3-х секционный жилой дом № 1 (по генплану) застройки жилыми домами» по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Печерское, с. Печерск на земельном участке (II-этап строительства).

Проектом предусмотрено размещение на участке 3-секционного 10-этажного жилого дома, организация проезда для транспорта и пожарной техники, благоустройство территории. Расположение здания на участке обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов.

Проектируемое здание ориентировано главным фасадом вдоль проектируемого внутриквартального проезда.

Входы в подъезды организованы со стороны дворовой территории. 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.

Подъезд к жилому дому предусмотрен с проектируемой улицы, примыкающей к улице Смоленской села Печерск.

Проектом предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров.

Со всех сторон здания 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.

Высота здания –

Проектируемый многоквартирный дом располагается на расстоянии:

- 26,2 метра от северной границы участка (минимальное расстояние);
- 50,1 метров от восточной границы участка;
- 12,0 метров от южной границы участка (минимальное расстояние);
- 3,2 метров от западной границы участка.

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

								663-29.08.2022-ТЭО	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				4

4. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Настоящее технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельного параметра, устанавливаемого статьей 33 Правил землепользования и застройки Печерского сельского поселения, которая определяет минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для проектируемого многоквартирного жилого дома, располагаемого в границах земельного участка 67:18:0020202:1881, требуется получение разрешения на отклонение от предельного параметра в части минимального отступа здания от западной границы, смежной с проектируемой территорией общего пользования.

Соответствие градостроительным регламентам

Таблица 1

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. измер.	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 – 2.6.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору – 2.6.	Соответствует
2	Минимальная площадь: I-очередь строительства 4119,0 кв.м.; II-очередь строительства 4079,0 кв.м. Суммарная площадь – 8198,0 кв.м.	кв.м	8198,0	8198,0	Соответствует
3	Максимальная площадь земельных участков.	кв.м.	Не подлежит установлению		Соответствует
4	Минимальные отступы от границ земельных участков. Отступ от красной линии (от границы земельного участка в случае, если красные	м	5	От северной границы – 26,2 (наименьший)	Соответствует

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022-ТЭО	Лист
							5

	линии не установлены), проездов, улиц – не менее			От восточной границы – 50,1	Соответствует
				От южной границы – 12,0 (наименьший)	Соответствует
				От западной границы – 3,2	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
5	Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		9 надземных этажей и выше	10	Соответствует
6	Максимальный процент застройки I-очередь строительства 15%; II-очередь строительства 23% Средний суммарный процент застройки двух объектов – 19%.	%	60	19	Соответствует
7	Количество мест для временного хранения автотранспорта 0,5 машиномест на 1 квартиру. I-очередь строительства 47 м/места; II- очередь строительства 43 м/места. Общее количество м/мест на два этапа строительства – 90шт.	м/место	90	90	Соответствует

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

663-29.08.2022-ТЭО

Лист

6

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 34.4 «Градостроительные регламенты. Жилая зона. Ж4» Правил землепользования и застройки Печерского сельского поселения определяет минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Для проектируемого жилого здания минимальные отступы от границ земельного участка до стен должны составлять 5 метров. Однако, согласно требованию градостроительного плана земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8004 от 11.04.2023 г, отступ от границы земельного участка до стены здания должен составлять 6 метров. 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 жилого здания (перспективное строительство по генплану д.№3), составляет 47,9м;
- в северо-восточной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого здания (перспективное строительство по генплану д.№2 I-этап строительства) составляет – 25,7 метров;
- в южной части расстояние от проектируемого жилого дома до проектируемого нежилого здания (перспективное строительство по генплану) составляет 32,2 метров;
- в западной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого здания (перспективное строительство по генплану д.№10) составляет 55,5 м;

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 норм инсоляции, а также для детских и спортивных площадок.

Требования по соблюдению нормативных параметров для жилых помещений в соответствии с СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2) выполняются, в том числе при условии отступа в 3,2м здания от западной границы участка.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022-ТЭО	Лист
							7

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 2 (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 2

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 от западной 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 соответствии с СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2)
- Требования к соблюдению противопожарных расстояний от проектируемого и существующих зданий.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022-ТЭО	Лист
							8

- 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).

Степень огнестойкости - II.

Класс конструктивной пожарной опасности - СО.

Эвакуационные мероприятия предусмотрены в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № ФЗ 123, СНИП 3-01-203. Наружное пожаротушение предусматривается в соответствии с п. 8.6 СП 8.13130.2009.

В каждой квартире предусматривается внутреннее пожаротушение и пожарная сигнализация.

Из техподполья запроектированы отдельные выходы, не связанные с жилой частью. Из каждой лестничной клетки запроектирован выход на чердак и кровлю.

Минимальный противопожарный разрыв от соседних зданий равен 18 м при норме 10 м.

Схема планировочной организации земельного участка решена с учетом обеспечения проезда пожарных машин вдоль фасадов проектируемого здания и доступа пожарных с автолестниц в любую квартиру.

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 дома 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 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.

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

Взам. инв. №									
Подл. и дата									
Инв. № подл.									
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			663-29.08.2022-ТЭО	Лист
									9

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.

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

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022-ТЭО	Лист
							10

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	25,7	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

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 жилыми домами» по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Печерское, с. Печерск на земельном участке (II-этап строительства), сокращение минимального отступа здания от западной границы, смежной с территорией общего пользования (по генплану), до 3,2 метров:

- с 5 метров, в соответствии требованиям Правил землепользования и застройки Печерского сельского поселения;

- с 6м, в соответствии с градостроительным планом земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8004 от 11.04.2023 г.;

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

Таким образом, проектное предложение по размещению на участке многоэтажного жилого дома соответствует техническим и градостроительным регламентам, за исключением отступа от западной границы участка.

8. Заключение.

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства,**

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

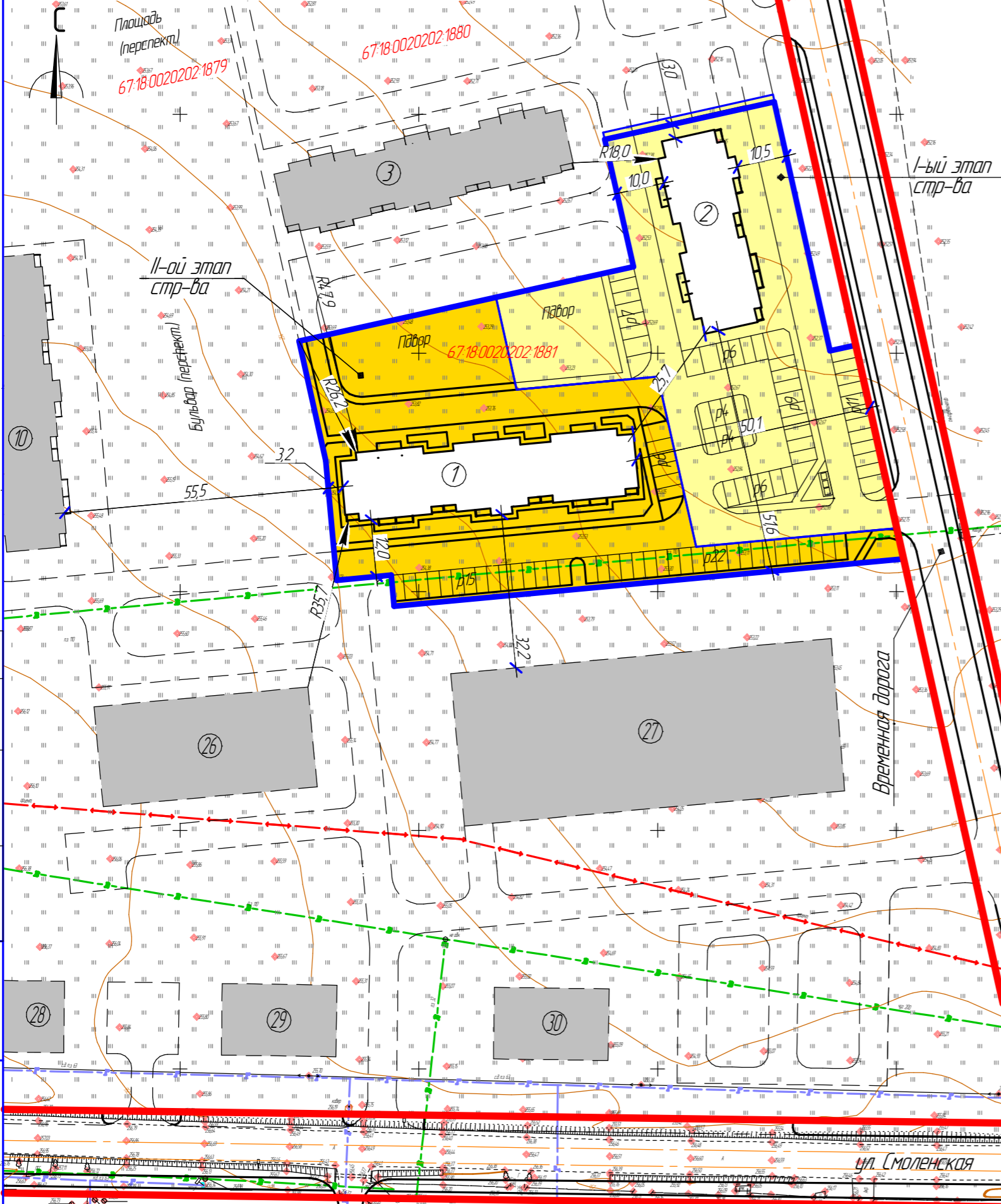
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022-ТЭО	Лист
							11

запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:18:0020202:1881, в части сокращения минимального отступа от западной границы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 5 до 3,2 метров, согласно требованию ПЗЗ Печерского сельского поселения и с 6 до 3,2 метров согласно требованиям градостроительного плана земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8004 от 11.04.2023 г.

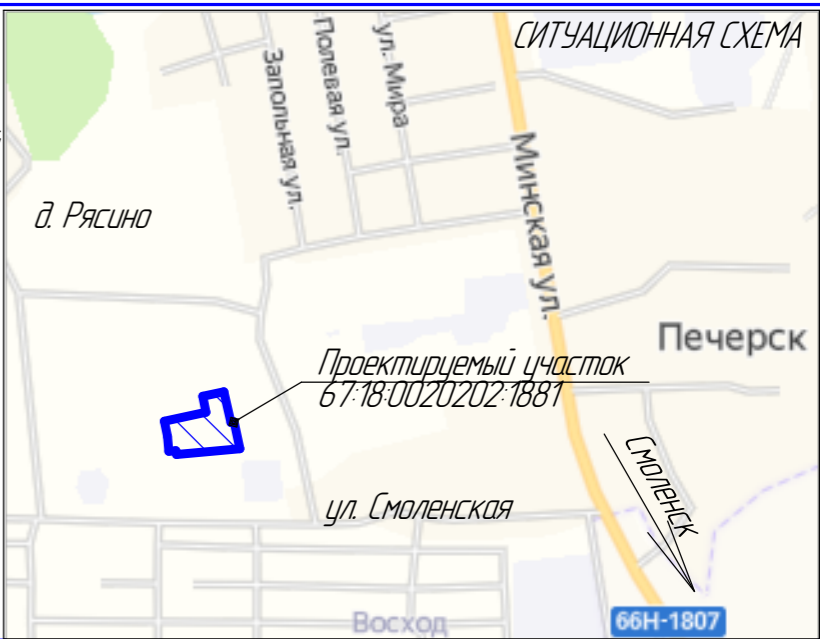
При условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и памятников истории и культуры.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							663-29.08.2022-ТЭО	Лист
			Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		12

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, М 1:1000



ПРИМЕЧАНИЯ:
 1. Расстояния доны в метрах.
 2. Проектируемый ЗУ примыкает к проектируемой озеленяемой рекреационной зоне (сквер, бульвар, площадь), поэтому площадь озеленения ЗУ сокращена не более чем на 25%, согласно п. 15.3.3.18 Постановления №45 от 19.02.2019 г.



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		Прим.		
			квартир	здания	застройки	общая	нормируемая	здания	здания				
										здания		здания	здания
1	3-х секционный жилой дом	10	1	110	-	952,0	-	6096,76	-	28625,4	-	проект.	
2	2-х секционный жилой дом	10	1	70	-	618,0	-	4086,34	-	19161,6	-	проект.	
3,10	10-эт. жилой дом	10	2	110	220	917,4	1834,8	6088,0	-	12176,0	24 842,2	49684,4	перспект. стр-во
26	14-эт. жилой дом	14	1	90	90	950,0	950,0	7000,0	-	7000,0	28 500,0	28 500,0	
27	Общественный центр	3	1	-	-	2560,0	2560,0	-	6550,0	6550,0	10 240,0	10 240,0	
28,29,30	Объект обществ. назн-я	2	3	-	-	360,0	1080,0	-	650,0	1950,0	2160,0	6480,0	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Ед. изм.	Показатели				Примечания			
		Ж. д. №1 (по ГП)		Ж. д. №2 (по ГП)					
Площадь уч-ка с кад. № 67-18-0020202-1881	м ²	8198,0							
Площадь благоустр. уч-ка	м ²	4079,0	4119,0	8198,0					
Число жителей	чел.	203	136	339					
Процент застройки	%	23	15	19					
Площадь дворовых площадок	м ²	Расчетн. ед-ца	Норма, м ²	Факт, м ²	Норма, м ²	Факт, м ²	Норма, м ²	Всего факт, м ²	
		3,1 м ² на 1 чел.	629,3	624,9	421,6	439,7	1050,9	1064,6	101%
Гостевые автостоянки, кол-во машино-мест	шт.	1 м/м на 0,5 кв-ры	55	43	35	47	90	90	100%
Площадь озеленения	м ²	6,0 м ² на чел.	1218,0	522,8 835,25	816,0	463,4 683,25	2034,0	986,2 1518,5	48% 75%, с уч-м 50% пл-к

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница ЗУ с кад. № 67-18-0020202-1881
 - границы благ-ва I-этапа стр-ва
 - границы благ-ва II-этапа стр-ва
 - прочие землеотводы
 - "красные линии"
 - проект. здание
 - перспективное строительство

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	663-29.08.2022	ТЭО
ГАП	Калиновский					Смоленская область, Смоленский р-н, с.п. Печерское, с. Печерск	3-х секционный жилой дом №1 (по генплану) застройки жилыми домами
ГИП	Марченков						
Разраб.	Крамар					Схема планировочной организации земельного участка	Стадия ТЭО
							Лист 1
							Листов
						ООО "Смоленскгражданпроект"	