



214012, Смоленская область, г Смоленск, Памфилова, д. 5, оф. 8

ОГРН 1216700012770, ИНН 6732215319

www.npp-factory.ru, тел.: +7(4812)229-777, e-mail: npp-factory@mail.ru

**3-х секционные жилые дома №3 и №5 (по генплану)
застройки жилыми домами по адресу:
Смоленская область, Смоленский район,
Печерское с. п., с. Печерск**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства «3-х секционные жилые дома №3 и №5 (по генплану) застройки жилыми домами по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с. п., с. Печерск» в границах земельного участка с кадастровым номером 67:18:0020202:1880, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с.п., с. Печерск

435/24пр-ТЭО

3-х секционные жилые дома №3 и №5 (по генплану)
застройки жилыми домами по адресу:
Смоленская область, Смоленский район,
Печерское с. п., с. Печерск

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства «3-х секционные жилые дома №3 и №5 (по генплану) застройки жилыми домами по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с. п., с. Печерск» в границах земельного участка с кадастровым номером 67:18:0020202:1880, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с.п., с. Печерск

435/24пр-ТЭО

Директор




Исаков А.В.

ГИП



Исаков А.В.

| Обозначение | Наименование | Примечание | |
|-----------------|---|------------|--|
| | <u>А. Текстовая часть</u> | Стр. | |
| 435/24пр-ТЭО-С | Содержание тома | 2 | |
| 435/24пр-ТЭО-ПЗ | Пояснительная записка | 3-11 | |
| | | | |
| | <u>Б. Графическая часть</u> | | |
| 435/24пр-ТЭО-1 | Схема планировочной организации земельного участка М 1:500 | 12 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|-------|---------------|-------|-----------------|---|------|--------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата | 435/24пр-ТЭО-С | | | |
| | | | | | | | | | Изм. |
| Разработал | | Крикус | | <i>Крикус</i> | 04.24 | Содержание тома | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ТЭО | | 1 |
| Н. контр. | | Исаков | | <i>Исаков</i> | 04.24 | Содержание тома |  ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru | | |
| ГИП | | Исаков | | <i>Исаков</i> | 04.24 | | | | |

Технико-экономическое обоснование

Возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «3-х секционные жилые дома №3 и №5 (по генплану) застройки жилыми домами по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с. п., с. Печерск» в границах земельного участка с кадастровым номером 67:18:0020202:1880, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с.п., с. Печерск

Введение


Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства 3-х секционных жилых домов №3 и №5 (по генплану), имеющих 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 торцевых стен жилых домов (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 (от 12.12.2023 N 575-ФЗ);
- "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (от 06.04.2024 N 67-ФЗ);
- 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 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 (от 22.12.2020 N 460-ФЗ);
- 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» (от 02.07.2013 N 185-ФЗ);
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (от 25.12.2023 N 665-ФЗ);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям (от 27.06.2023 N 4-ФЗ)»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (от 28.12.2021 N 2-ФЗ);

| | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|-------|---------------|-------|---|--|---|
| Изм. | Кол.уч | Лист | №док. | Подп. | Дата | 435/24пр-ТЭО-С | | |
| | | | | | | | | |
| Разработал | | Крикус | | <i>Крикус</i> | 04.24 | ТЭО | | 1 |
| Н. контр. | | Исаков | | <i>Исаков</i> | 04.24 |  ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru | | |
| ГИП | | Исаков | | <i>Исаков</i> | 04.24 | | | |

- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (от 12.12.2023 N 4-ФЗ)»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (от 30.12.2022 N 24-ФЗ);
- ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции (от 18.07.2022 N 2-ФЗ)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (от 21.11.2023 N 2-ФЗ);
- 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» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (от 28.02.2022 N 7-ФЗ)»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 мая 2022 г. N 361/пр)
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети» Актуализированная редакция СНиП41-02-2003 (от 31.05.2022 N 3-ФЗ)»;
- Градостроительный план земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8092 от 01.06.2023 г.

2 Характеристика земельного участка

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:18:0020202:1880.

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

Площадь участка 12 763,00 м². Категория земель: земли населённых пунктов. Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Согласно карты функционального зонирования Печерского с. п. участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Согласно карты 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 три многоквартирных жилых дома, строительство которых осуществляется в три этапа:

I – этап строительства – «3-х секционный жилой дом №3 (по генплану);

II – этап строительства – «2-х секционный жилой дом №4 (по генплану);

III – этап строительства – «3-х секционный жилой дом №5 (по генплану).

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

Участок граничит:

- с юга – участок с кадастровым номером 67:18:0020202:1881 под многоквартирные жилые дома данной жилой застройки (существующее и строящееся здания);

- с востока — участок с кадастровым номером 67:18:0020202:1791 объектов автомобильного транспорта (перспективное строительство);

- с севера и запада — с кадастровым номером 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-67-4-18-0-00-2023-8092 от 01.06.2023 г.:

- ЗСО 3-го пояса водозабора (ГВК 66205765, реестровый номер границы: 67:18-6.1154), покрываемая охранной зоной площадь участка: 5 455 м²;

- ЗСО 3-го пояса водозабора (ГВК 66205332, реестровый номер границы: 67:18-6.1205), покрываемая охранной зоной площадь участка: 524 м²;

- ЗСО 2-го пояса водозабора (ГВК 66205765, реестровый номер границы: 67:18-6.1201), покрываемая охранной зоной площадь участка: 5 455 м²;

| | |
|--------------|--|
| Взам.инв.№ | |
| Подп. и дата | |
| Инв.Неподл. | |

| | | | | | | | | |
|-----|--------|------|--------|-------|------|--|----------------|------|
| | | | | | | | 435/24пр-ТЭО-С | Лист |
| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | 3 |

• ЗСО 3-го пояса водозабора (ГВК 66205336, реестровый номер границы: 67:18-6.1200), покрываемая охранной зоной площадь участка: весь земельный участок;

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны «Данные отсутствуют», покрываемая охранной зоной площадь участка: 616 м².

Земельный участок частично расположен в границах охранной зоны инженерных коммуникаций.

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, 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 секционные жилые дома № 3 и № 5 (по генплану) застройки жилыми домами по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с.п., с. Печерск».

Проектом предусмотрено размещение на участке 10-этажных жилых домов, организация проезда для транспорта и пожарной техники, благоустройство территории. Расположение здания на участке обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией, необходимостью соблюдения градостроительных и технических регламентов.

Проектируемые здания ориентированы 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 архитектурными формами;
- парковочные места и площадки сбора ТКО 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 жилым домам предусмотрен с проектируемой улицы, примыкающей к ул. Смоленской села Печерск.

Проектом предусмотрено устройство пешеходных дорожек и тротуаров.

Вдоль продольных сторон жилых домов запроектирован проезд для пожарных машин.

Классификация зданий – КС-2 (Приложение А, ГОСТ 27751-2014).

Степень огнестойкости жилых зданий – II (таблица 21, ФЗ №123).

Класс конструктивной пожарной опасности жилых зданий – С0 (таблица 22, ФЗ №123).

Класс функциональной пожарной опасности жилых зданий – Ф 1.3.

Высота зданий – 32,950 м.

Проектируемый многоквартирный дом №3 располагается на расстоянии:

- 85,80 м от северной границы отведенного земельного участка до стены здания;
- 7,50 м от восточной границы отведенного земельного участка до стены здания;
- 21,15 м от южной границы отведенного земельного участка до стены здания;
- 1,75 м от западной границы отведенного земельного участка до отмостки здания.

Проектируемый многоквартирный дом №5 располагается на расстоянии:

- 10,25 м от северной границы отведенного земельного участка до стены здания;
- 7,50 м от восточной границы отведенного земельного участка до стены здания;
- 96,30 м от южной границы отведенного земельного участка до стены здания;
- 1,75 м от западной границы отведенного земельного участка до отмостки здания.

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

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|--------|-------|------|----------------|-----------|
| | | | | | | 435/24пр-ТЭО-С | Лист 4 |
| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | | |
| | | | | | | | |

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 проектируемых многоквартирных жилых домов, располагаемых в границах земельного участка 67:18:0020202:1880, 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 | Градостроит-й 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 – 2.6. | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код по классификатору – 2.6. | Соответствует |
| 2 | Минимальная площадь: I этап строит-ва 5 289,80 м ² ; II этап строит-ва 3 048,90 м ² ; III этап строит-ва 4424,30 м ² Суммарная площадь – 12 763,00 м ² . | м ² | 12 763,00 | 12 763,00 | Соответствует |
| 3 | Максимальная площадь земельных участков. | м ² | Не подлежит установлению | | Соответствует |
| 4 | Минимальные отступы от границ земельных участков. Отступ от красной линии (от границы земельного участка в случае, если красные линии не установлены), проездов, улиц – не менее. | м | 5 | Дом № 3 | |
| | | | | От северной границы - 85,80 | Соответствует |
| | | | | От восточной границы – 7,50 | Соответствует |
| | | | | От южной границы – 21,15 | Соответствует |
| | | | | От западной границы – 1,75 | Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров |
| | | | | Дом № 5 | |
| От северной границы - 10,25 | Соответствует | | | | |
| От восточной границы – 7,50 | Соответствует | | | | |

| | |
|--------------|--|
| Взам.инв.№ | |
| Подп. и дата | |
| Инв.Неподл. | |

| | | | | | | | |
|-----|--------|------|--------|-------|------|----------------|------|
| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата | 435/24пр-ТЭО-С | Лист |
| | | | | | | | 5 |

| | | | | | |
|---|--|---------|---------------------------|-------------------------------|---|
| | | | | От южной границы – 96,30 | Соответствует |
| | | | | От западной границы – 1,75 | 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 этап строительства - 18%; II этап строительства - 20% III этап строит-ва - 21% Средний суммарный процент застройки трех объектов – 20%. | % | | | Соответствует |
| 7 | Количество мест для временного хранения автотранспорта (0,5 м/мест на 1 квартиру): I этап строит-ва – 55 м/м; II этап строит-ва – 35 м/м; III этап строит-ва – 55 м/м. Общее количество м/мест на три этапа строительства – 145. | м/место | 145 | 145 | Соответствует |

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 проектируемых жилых домов минимальные отступы от границ земельного участка до стен должны составлять 5 метров. Однако, согласно требованию градостроительного плана земельного участка № РФ-67-4-18-0-00-2023-8092 от 01.06.2023 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.

| | |
|--------------|--|
| Взам.инв.№ | |
| Подп. и дата | |
| Инв.Неподп. | |

| | | | | | |
|-----|--------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |
| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |

435/24пр-ТЭО-С

Лист

6

Расстояние от проектируемого жилого дома №3 до близлежащих зданий достаточное для соблюдения норм инсоляции и противопожарной безопасности:

- в северной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого дома (перспективное строительство по генплану № 5) составляет 59,70 м;
- в восточной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого дома (существующее здание по генплану № 2) составляет – 17,80 м;
- в южной части расстояние от проектируемого жилого дома до строящегося жилого дома (перспективное строительство по генплану № 1) составляет 46,50 м;
- в западной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого дома (перспективное строительство по генплану № 10) составляет 50,90 м.

Расстояние от проектируемого жилого дома №5 до близлежащих зданий достаточное для соблюдения норм инсоляции и противопожарной безопасности:

- в северо-западной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого дома (перспективное строительство по генплану № 9) составляет 17,50 м;
- в восточной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого дома (существующее здание по генплану № 4) составляет – 17,60 м;
- в южной части расстояние от проектируемого жилого дома до строящегося жилого дома (перспективное строительство по генплану № 3) составляет 59,70 м;
- в северо-восточной части расстояние от проектируемого жилого дома до жилого дома (перспективное строительство по генплану № 8) составляет 31,80 м.

Многоквартирные жилые дома спроектированы 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» (от 28.12.2021 N 2-ФЗ) выполняются, в том числе при условии отступа в 1,75 м отступки здания от западной границы участка.

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 (согласно п. 4.3 СП 4.13130.2013).

При условии значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения проектируемых жилых домов - II степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности С0, минимальное расстояние до жилых и общественных зданий составит от 6,00 до 10,00 м, до производственных и складских зданий составит от 10,00 до 15,00 м:

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 |

| | |
|--------------|--|
| Взам.инв.№ | |
| Подп. и дата | |
| Инв.Неподп. | |

| | | | | | |
|-----|--------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |
| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |

435/24пр-ТЭО-С

Лист

7

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» 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» минимальное противопожарное расстояние: | м | 10 | 17,50 – дом № 5; 17,80 – дом №3 | Соответствует нормативам |
| 4 | 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 |
| 5 | На основании СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» требования по защите от шума в помещениях и на территории | - | - | - | Соответствует нормативам |

| | | | | | |
|--------------|--------------|------------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Инва.Неподл. | Подп. и дата | Взам.инв.№ | | | |

жилого дома:

7 Выводы

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении строительства объекта капитального строительства: «3-х секционные жилые дома № 3 и № 5 (по генплану) застройки жилыми домами по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с.п., с. Печерск», сокращение минимального отступа здания от западной границы, смежной с территорией общего пользования (по генплану), до 1,75 метров:

- с 5,00 метров, в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки Печерского сельского поселения;
- с 6,00 м, в соответствии с градостроительным планом земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8092 от 01.06.2023 г.,

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

Таким образом, проектное предложение по размещению на участке 3-секционных жилых домов 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 объекта капитального строительства, запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:18:0020202:1880, 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 5,00 м до 1,75 м, согласно требованию ПЗЗ Печерского сельского поселения и с 6,00 м до 1,75 м согласно требованиям градостроительного плана земельного участка №РФ-67-4-18-0-00-2023-8092 от 01.06.2023 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.

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |

Взам.инв.№

Подп. и дата

Изм.Неподп.

435/24пр-ТЭО-С

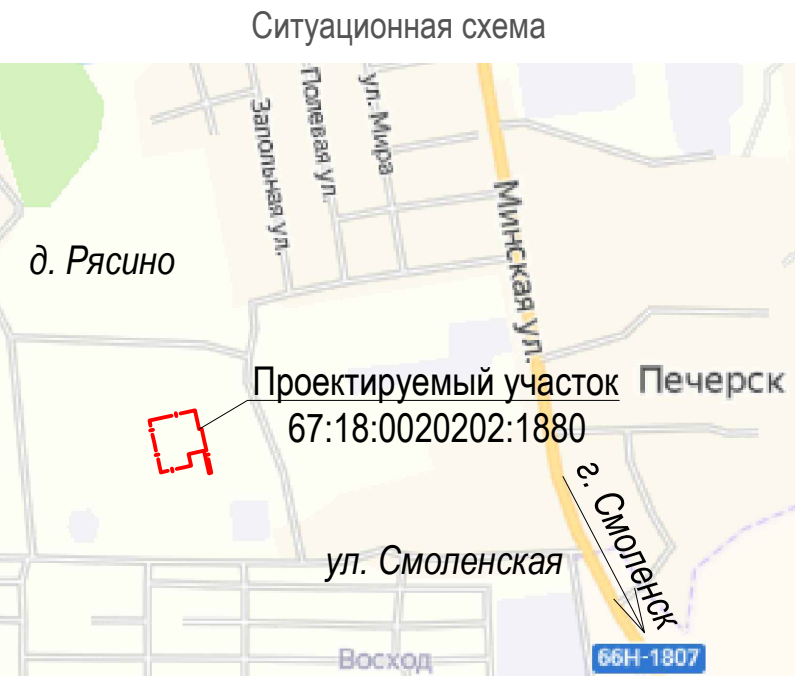
Лист

10



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | Площадь, м² | | | | Строительный объем, м³ | | |
|----------------|---|-----------|------------|---------|-------------|--------|---------|----------|------------------------|-----------|-----------|
| | | | зданий | квартир | Застройки | | Общая | | жилого | всего | |
| | | | | | здания | всего | квартир | всего | | | |
| 3 | Жилый дом (I этап строительства) | 10 | 1 | 110 | 110 | 943,90 | 943,90 | 6 091,06 | 6 091,06 | 28 625,40 | 28 625,40 |
| 4 | Жилый дом (перспективное строительство, II этап) | 10 | 1 | 70 | 70 | 618,00 | 618,00 | 4 086,34 | 4 086,34 | 19 161,60 | 19 161,60 |
| 5 | Жилый дом (перспективное строительство, III этап) | 10 | 1 | 110 | 110 | 943,90 | 943,90 | 6 091,06 | 6 091,06 | 28 625,40 | 28 625,40 |



Условные обозначения

| Условное изображение | Наименование | Примечание |
|----------------------|---|------------|
| | Граница земельного участка, согласно чертежу градостроительного плана | |
| | Граница, в пределах которой разрешено строительство ОКС | |
| | Проектируемый жилой дом | |
| | Перспективное строительство жилых домов | |
| | Существующий жилой дом | |
| | Проектируемое покрытие проезда | |
| | Проектируемое покрытие тротуаров | |
| | Проектируемое покрытие отмостки | |
| | Проектируемая зелёная зона | |
| | Проектируемая газонная решетка стоянок автомобилей | |
| | Граница благоустройства I этапа строительства | |
| | Граница благоустройства II этапа строительства | |
| | Граница благоустройства III этапа строительства | |

Экспликация площадок и элементов дворовой территории для дома №3

| Условные обознач. | Наименование | Ед. изм. | Количество | |
|-------------------|--|----------|------------|------------|
| | | | по норм. | по проекту |
| ПИ | Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста | м² | 42,00 | 42,75 |
| ПО | Площадка для отдыха взрослого населения | м² | 14,30 | 15,00 |
| ПФ | Площадка для занятий физкультурой | м² | 406,00 | 407,20 |
| ПХ | Площадка для хозяйственных целей | м² | 60,90 | 61,00 |
| | Площадь дворового озеленения | м² | 1 218,00 | 1 504,20* |
| | Временная стоянка автомобилей | м/м | 55 | 55 |

*Площадь дворового озеленения: 673,15+57,75+773,30=1 504,20 м² где 57,75 - площадь ПИ и ПО, 773,30 - участки временной стоянки автомобилей, покрытые газонной решеткой.

Экспликация площадок и элементов дворовой территории для дома №4

| Условные обознач. | Наименование | Ед. изм. | Количество | |
|-------------------|--|----------|------------|------------|
| | | | по норм. | по проекту |
| ПИ | Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста | м² | 28,70 | 29,00 |
| ПО | Площадка для отдыха взрослого населения | м² | 9,50 | 11,95 |
| ПФ | Площадка для занятий физкультурой | м² | 272,00 | 272,20 |
| ПХ | Площадка для хозяйственных целей | м² | 40,80 | 40,80 |
| | Площадь дворового озеленения | м² | 816,00 | 961,00* |
| | Временная стоянка автомобилей | м/м | 35 | 35 |

*Площадь дворового озеленения: 429,55+38,40+493,05=961,00 м² где 38,40 - площадь ПИ и ПО, 493,05 - участки временной стоянки автомобилей, покрытые газонной решеткой.

Экспликация площадок и элементов дворовой территории для дома №5

| Условные обознач. | Наименование | Ед. изм. | Количество | |
|-------------------|--|----------|------------|------------|
| | | | по норм. | по проекту |
| ПИ | Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста | м² | 42,00 | 42,75 |
| ПО | Площадка для отдыха взрослого населения | м² | 14,30 | 15,00 |
| ПФ | Площадка для занятий физкультурой | м² | 406,00 | 407,20 |
| ПХ | Площадка для хозяйственных целей | м² | 60,90 | 61,00 |
| | Площадь дворового озеленения | м² | 1 218,00 | 1 304,80* |
| | Временная стоянка автомобилей | м/м | 55 | 55 |

*Площадь дворового озеленения: 470,95+57,75+776,10=1 304,80 м² где 57,75 - площадь ПИ и ПО, 776,10 - участки временной стоянки автомобилей, покрытые газонной решеткой.

Технико-экономические показатели

| № п.п. | Наименование | Ед. изм. | Количество |
|--------|---|----------|------------|
| 1 | Общая площадь земельного участка, согласно чертежу град. плана | га | 1,2763 |
| 3 | Площадь застройки | м² | 2 505,80 |
| 4 | Общая площадь с твёрдым покрытием в т.ч. | м² | 6 331,10 |
| | - проектируемых проездов | м² | 3 330,80 |
| | - проектируемых покрытий тротуаров, отмостки, площадок, кроме ПИ и ПО | м² | 3 000,30 |
| 5 | Площадь зелёной зоны, включая газонную решетку, ПИ и ПО | м² | 3 926,10 |
| 6 | Коэффициент застройки * | | 0,20 |
| 7 | Общее количество машино-мест по проекту | шт | 145 |

- Площадь участка под предполагаемое строительство составляет 12 763 м².
- Общая площадь квартир (дом №3): 6 091,06 м².** Всего жильцов в проектируемом доме: 6 091,06/30=203 человека, из которых 203*0,3=60 - дети, 203-60=143 - взрослые.
- Расчетное количество машино-мест для проектируемого дома: 110/2=55 (исходя из ПЗЗ Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, п. 13.3 таблица 3), включая 55*0,05=3 м/м МГН. Проектом предусмотрено 55 машино-мест.
- Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Смоленской области, Раздел I, п.1.5.3.3.17 минимально допустимая площадь озелененной территории участка составляет: 6м²*203 чел.= **1218,00 м².**
- Площади элементов благоустройства приняты на основании региональных нормативов градостроительного проектирования Смоленской области, Раздел I, п.1.5.3.3.13, табл.81. Нормативные площади элементов благоустройства для жилого дома:
 - площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста - 60х0,7= **42,00 м²;**
 - площадка отдыха взрослого населения - 143х0,1= **14,30 м²;**
 - площадка для занятий физкультурой - 203х2= **406,00 м²;**
 - площадка для хозяйственных целей - 203х0,3= **60,90 м²;**
- Общая площадь квартир (дом №5): 6 091,06 м².** Нормативные площади элементов благоустройства и количество м/мест совпадают с показателями для дома №3.
- Общая площадь квартир (дом №4): 4086,34 м²/30=136 человек, 136*0,3=41 - дети, 136-41=95 - взрослые, 80 квартир/2=35 м/мест, 35*0,05=2 МГН**
 - 6*136= **816 м²** - озеленение минимальное.
 - площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста - 40х0,7= **28,70 м²;**
 - площадка отдыха взрослого населения - 95х0,1= **9,50 м²;**
 - площадка для занятий физкультурой - 135х2= **272,00 м²;**
 - площадка для хозяйственных целей - 135х0,3= **40,80 м².**
- ИТОГО ДЛЯ ДОМОВ №№3, 4, 5 нормативно:**
 - парковки: **145 м/м**, включая 8 м/мест МГН
 - озеленение: **3252 м²**
 - площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста: **112,70 м²;**
 - площадка отдыха взрослого населения: **38,10 м²;**
 - площадка для занятий физкультурой: **1084,00 м²;**
 - площадка для хозяйственных целей: **101,70 м².**

- Настоящий чертёж разработан на основании топографического плана участка, выполненного ООО "Ремстройизыскания" в июне 2023 года.
- Система координат-МСК-67. Система высот - Балтийская.
- Проектируемый жилой дом размещен на участке, согласно градостроительному плану, кадастровый номер 67:18:0020202:1880.
- Площадь озеленения участка складывается из площади газона, площадей ПИ и ПО ("Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области" п. 1.5.3.3.17), участков временной стоянки автомобилей, покрытых газонной решеткой.
- Расстояния на ситуационной схеме указаны в метрах.

| | | | | | | |
|-------------|-----------|------|--------|---|-------|--------|
| | | | | 435/24пр-ТЭО | | |
| | | | | 3-х секционные жилые дома №3 и №5 (по генплану) застройки жилыми домами по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с.п., с. Печерск | | |
| Изм. | Коп.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | |
| Разработал | Крикус | | | | 04.24 | |
| | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | ТЭО | 1 | |
| | | | | Жилой дом №3 и №5 | | |
| | | | | Схема планировочной организации земельного участка М 1:500 | | |
| Н. контр. | Агафонова | | | 04.24 | | |
| Нач. отдела | Ушкова | | | 04.24 | | |
| ГИП | Исаков | | | 04.24 | | |