



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

Многоквартирный жилой дом №8
по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н,
Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Проектное обоснование об отклонении предельных параметров
разрешенного строительства

101/22пр-ТЭО



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

Многоквартирный жилой дом №8
по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н,
Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Проектное обоснование об отклонении предельных параметров
разрешенного строительства

101/22пр-ТЭО

Директор

Исаков А.В.

ГИП

Исаков А.В.

2023

Нормативно-техническая документация

11	ГОСТ Р 21.101-2020	СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации.
12	ГОСТ 21.204-2020	СПДС. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта.
13	ГОСТ 21.508-2020	СПДС. Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.
14	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 С изменениями и дополнениями на 28.02.2022.	Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.
15	СанПиН 2.1.3684-21 С изменениями на 14.02.2022.	Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.
16	СП 2.13130.2020	Система противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты.
17	СП 4.13130.2013	Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты.
18	СП 32.13330.2018 (в редакции изменений №1 от 30.12.2015 г.) и №2 от 25.11.2018 г)	Канализация. Наружные сети и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-84)
19	СП 31.13330.2021	Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.
20	СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
21	СП 45.13330.2017	Земляные сооружения, основания и фундаменты (Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87)
22	СП 48.13330.2019	Организация строительства (Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004)
23	СП 59.13330.2020	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.
24	СП 62.13330.2011* (с изм. 2 от 03.12.2016)	Газораспределительные системы (Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002)
25	СП 82.13330.2016	Благоустройство территории (Актуализированная редакция СНиП III-10-75)
26	СП 104.13330.2016 (дата введения 17.06.2017 г.)	Инженерная защита территории от затопления и подтопления (Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-86)
27	СП 113.13330.2016	Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. №подл.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

101/22пр-ТЭО.ПНД

Лист

2

строительства «Многоквартирный жилой дом №8 по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства» в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка со стороны смежных участков с северо-западной стороны с 6,0 м до 2,5; 3,8; 4,0 метров согласно графической части, ВОЗМОЖНО.

Инь.№подп.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

101/22пр-ТЭО.ПЗ

Лист

5



Проектируемый въезд/выезд с участка на ул. Днепропетровская


Участок проектирования
ЗУ 67:18:0040202:4060

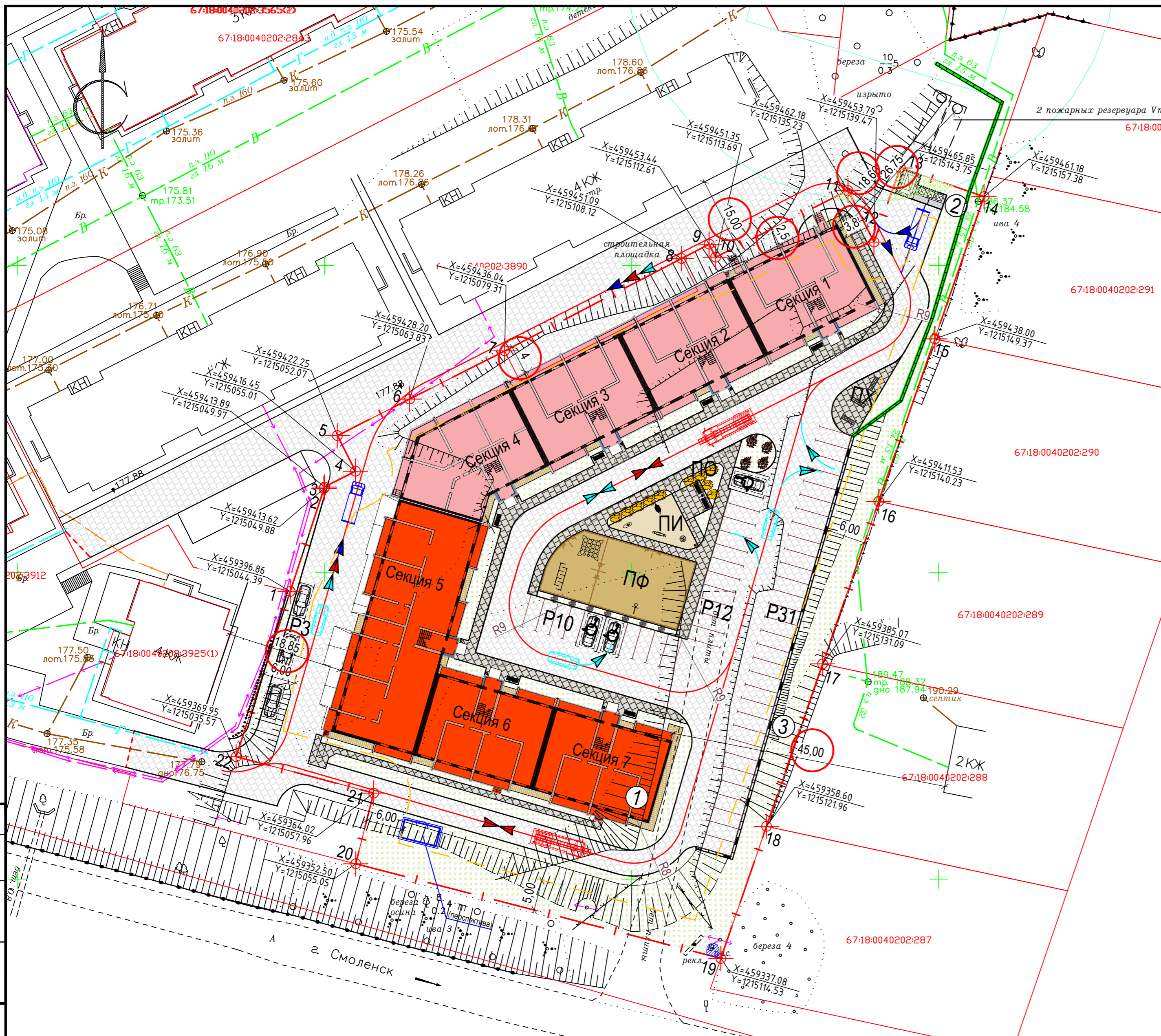
д. Ясенная

Проектируемый жилой дом №8

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

- Граница участка проектирования
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Проектируемый жилой дом

						101/22пр-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом №8 по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой дом №8	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Крикус			<i>Крикус</i>	07.23		П	1	2
Н. контр.	Агафонова			<i>Агафонова</i>	07.23	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства с особыми условиями использования территории М 1:5 000	 ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru		
Нач. отдела	Ушакова			<i>Ушакова</i>	07.23				
ГИП	Исаков			<i>Исаков</i>	07.23				



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего	
					здания	всего	здания	квартир			
1	Жилой дом №8	4	1	112	112	2 690,00	2690,00	12 468,58	7 248,52	47 312,08	47 312,08
	I этап (секции 5, 6, 7)	4		52	52	1 352,40	1 352,40	6 049,46	3 538,68	23 217,24	23 217,24
	II этап (секции 1, 2, 3, 4)	4		60	60	1 337,60	1 337,60	6 419,12	3 709,84	24 094,84	24 094,84
2	Площадка для сбора ТКО					23,75	23,75				
3	Подпорная стена										

Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка, согласно чертежу градостроительного плана	га	0,8773
2	Площадь участка по границе благоустройства	м²	8 773,00
3	Общая площадь многоквартирного жилого дома	м²	12 439,57
4	Площадь застройки в том числе:	м²	2 690,00
	Площадь застройки I этапа строительства	м²	1 352,40
	Площадь застройки II этапа строительства	м²	1 337,60
5	Общая площадь с твердым покрытием в т.ч.	м²	4 207,00
	- проектируемых проездов и автостоянок	м²	2 912,00
	- проектируемых покрытий тротуаров, площадок	м²	1 084,00
	- отмостки	м²	211,00
6	Площадь зелёной зоны	м²	1 876,00
7	Коэффициент застройки *		0,31
8	Общее количество машино-мест по расчёту	шт	56

* Данные посчитаны относительно площади земельного участка по градостроительному плану. Условные обозначения

Условное изображение	Наименование	Примечание
--- ---	Граница земельного участка, согласно чертежу градостроительного плана	
---	Граница, в пределах которой разрешено строительство ОКС	
■	Проектируемый жилой дом I этап стр-ва / II этап	
□	Существующие здания и сооружения	
▨	Проектируемое покрытие проезда	
▩	Проектируемое покрытие тротуаров	
▪	Проектируемое покрытие отмостки	
▫	Проектируемая зелёная зона	
→	Схема движения пожарной техники	
→	Схема движения технологического автотранспорта	
→	Схема движения легкового автотранспорта	
▭	Охранная зона ЗСО 2-го пояса водозабора	
▭	Охранная зона КЛ-0,4 кВ	

1 Настоящий чертёж разработан на основании топографического плана участка, выполненного ООО "ГеоКомпани" в ноябре 2022 года.
 2 Система координат-МСК-67. Система высот-Балтийская.
 3 Проектируемый многоквартирный жилой дом размещен на участке согласно градостроительному плану, кадастровый номер 67:18:0040202:4060.

Экспликация площадок

Условные обознач.	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			по проекту	по нормам
ПИ	Площадка для игр детей	м²	64,50	83X0,7=58,10
ПО	Площадка для отдыха взрослых	м²	24,70	167X0,1=16,70
ПФ	Площадка для занятий физкультурой	м²	261,5	250X2/2=250,0*
ПХ	Площадка хозяйственная (чистки и сушки)	м²	81,40	250X0,3=75,00

- Площадь участка проектирования составляет 0,8773 га.
- Всего жильцов (согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Смоленской области, Приложение 14): 7248,52/29,00=250 человек, 83 - ребенка и 167 - взрослых (по формуле 2+1).
- Расчетное количество машино-мест (на основании Правил землепользования и застройки Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области): одно машино-место на 2 квартиры 112X0,5=56 машино-мест (нормативно). Размещаемых м/мест на временной открытой стоянке на территории участка по проекту - 56, включая 53 м/места и 3 машино-места для МГН. Расчет минимально необходимого кол-во машино-мест для МГН выполнен на основании СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2020", п.5.2.1.
- Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Смоленской области, Раздел I, п.1.5.3.3.17, минимально допустимая площадь озелененной территории участка составляет : 6,00 м²X250 чел.= 1 500,00 м².

* Расчетная площадь площадки для занятий физкультурой уменьшается на 50% в связи с непосредственной близостью спортивной площадки в близлежащем дворе (согласно п. 7.5. СП 42.13330.2011. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89"

101/22пр-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом №8 по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Крикус				07.23

Жилой дом №8

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Н. контр. Агафонова 07.23
 Нач. отдела Ушакова 07.23
 ГИП Исаков 07.23

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

ООО «НПП Мануфактура»
 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru