



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.

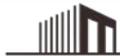
2023



**ПЕРЕЧЕНЬ  
используемых основных нормативных документов**

**Федеральные законы**

1	№ 190-ФЗ от 29.12.2004г (от 30.12.2020 N 505-ФЗ)	Градостроительный Кодекс Российской Федерации
2	№123-ФЗ от 22.07.2008г. (от 27.12.2018 N 538-ФЗ)	Технический регламент о требованиях пожарной безопасности
3	№117-ФЗ от 10.07.2012 ( ред. от 29.07.2017 )	О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"
4	№384-ФЗ от 30.12.2009г. (от 02.07.2013 N 185-ФЗ)	Технический регламент о безопасности зданий и сооружений
5	№ 7-ФЗ от 10.01.2002г. (от 30.12.2020 N 494-ФЗ)	Федеральный закон «Об охране окружающей среды»
<b>Постановления правительства Российской Федерации</b>		
6	№ 87 от 16.02.2008г. (ред. От 25.05.2022 )	Постановление Правительства РФ «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
7	№ 1479 от 16. 09. 2020г.	Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации»
8	№ 963 от 27.05.2022г.	Постановление Правительства РФ "О внесении изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"
9	№ 815 от 28.05.2021г.	Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
10	№ 687 от 02.04.2020 ( ред. от 20.04.2021)	Приказ Росстандарта «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	101/22пр-ТЭО.ПНД			
Разработал		Крикус		<i>Крикус</i>	10.23	Перечень используемых основных нормативных документов	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
Н. контр.		Агафонова		<i>Агафонова</i>	10.23	ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru			
ГИП		Исаков		<i>Исаков</i>	10.23				

**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



Объект: «Многоквартирный жилой дом №8 по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства» разработан на основании задания на проектирование в объёме требований Постановления Правительства РФ №87 от 16 февраля 2008 г. (ред. от 27.05.2022) «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» с соблюдением действующих технических регламентов, стандартов, нормативных документов, с учетом перечня используемых основных нормативных документов (101/22пр-ПЗУ.ПНД), с использованием разделов проектной документации согласно составу проекта.

Площадка под строительство многоквартирного жилого дома расположен в Смоленской области, Смоленском районе, Михновском с.п., д. Ясенная. Расположена в западной части Смоленской области, в 3 км к юго-западу от г. Смоленск, в 5 км севернее автодороги А141 Орел-Витебск. Под благоустройство определена территория, прилегающая к проектируемому дому.

Общая площадь отведенного земельного участка с кадастровым номером 67:18:0040202:4060 для строительства многоквартирного жилого дома равна 8 773 м2.

Участок проектирования покрыт незначительной древесной растительностью, подлежащей удалению.

**Рельеф площадки пологоволнистый. Максимальная разность высот природного рельефа на участке съемки в пределах 8,80 м. с запада на восток, характеризующаяся отметками 180,70-189,50 метров (уклон рельефа-10,2 процента) и 6,46 м. с юга на север с отметками 179,69-186,15 метров (уклон рельефа 4,2 процента).**

Система высот – Балтийская.

Участок проектирования относится к функциональной зоне Ж2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей). Жилая зона включает в себя как сложившуюся застройку, так и проектируемую.

По схематической карте климатического районирования для строительства территории России Смоленский район, Смоленской области приурочен к подрайону — ПВ ко II-ой дорожно-климатической зоне.

Согласно сведений чертежа градостроительного плана земельного участка, а также пунктов 5 и 6 Градостроительного плана земельного участка РФ-67-4-18-0-00-2023-8186 выданного 02.08.2023 Администрацией муниципального образования «Смоленский район», Смоленской области, выданного для строительства многоквартирного жилого дома, земельный участок с кадастровым номером 67:18:0040202:4060 частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории (имеет определенные ограничения): инженерные сети и их охранные зоны- воздушные линии электропередач-низковольтная 0,4 кВ. и ЗСО 2-го пояса водозабора.

На чертеже Градостроительного плана земельного участка указано место допустимого размещения жилого дома с учётом охранных зон инженерных коммуникаций, указана площадь земельного участка 8 773 м2, указаны минимальные отступы дома от границ земельного участка для размещения жилого дома (от красной линии 5,00 метров и от межевых границ -6,00 метра).

На момент проектирования установлено, что низковольтная линия расположена вдоль южной границы земельного участка с охранной зоной по 2,00 метра в обе стороны, которые не будут препятствовать строительству жилого дома и охранный зона 2-го пояса находится в нормативных пределах.

Площадь земельного участка-в виде неправильного многоугольника. Многоквартирный жилой дом-4-х этажный, каменной конструкции, II (второй) степени огнестойкости, СО (конструктивной пожарной опасности).

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки, согласно

Взам.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№подп.	

						101/22пр-ТЭО.ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ТЭО	1	5
ТИП	Исаков				10.23	 ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru			





Свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение и ориентация жилых и общественных зданий, инсоляция жилых помещений и территорий должна выполняться согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» в соответствии с требованиями технических регламентов Федерального закона 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Согласно п.2.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» инсоляция является важным фактором оказывающим оздоровляющее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Согласно п.2.4, п.2.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» размещение и ориентация жилых и общественных зданий должны обеспечивать продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с санитарными нормами и правилами обеспечения непрерывной инсоляции жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки, согласно которых нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий для центральной зоны (58 градусов с.ш -48 градусов с.ш.), в которой расположены жилые дома составляет не менее 2.0 часа в день с 22 марта по 22 сентября для помещений и территорий .

Согласно расчета по инсоляционному планшету при расположении проектируемого многоквартирного жилого дома №8 расположенных на соседних и близь расположенных земельных участках составляет намного больше норматива 2 часов, причем при таком расположении жилой дом №8 ни коим образом вообще не влияет на инсоляцию других выше указанных домов.

В связи с этим строительство многоквартирного жилого дома №8 при размещении дома на земельном участке не нарушит технические регламенты, установленные Федеральным законом от 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» относительно соседних домов.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» индивидуальные жилые дома коттеджной застройки к опасным объектам не относятся.

На прилегающие территории при строительстве многоквартирного жилого дома №8 при размещении его на земельном участке при соблюдении градостроительных регламентов (отступ от межевых границ, с учётом принятых габаритов-длина, ширина, высота количество этажей, материал конструкций) негативное воздействие не создаётся, соблюдаются технические регламенты

Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

**Вывод**

**Исходя из выше изложенного размещение Многоквартирного жилого дома №8 на земельном участке 67:18:0040202:4060, предусмотренное в проектной документации, соответствуют требованиям технических регламентов, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры, то отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - объекта капитального**

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Интв.№подп.	Подп. и дата	Взам.инв.№			

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.№

						101/22пр-ТЭО.ПЗ	Лист
							5
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



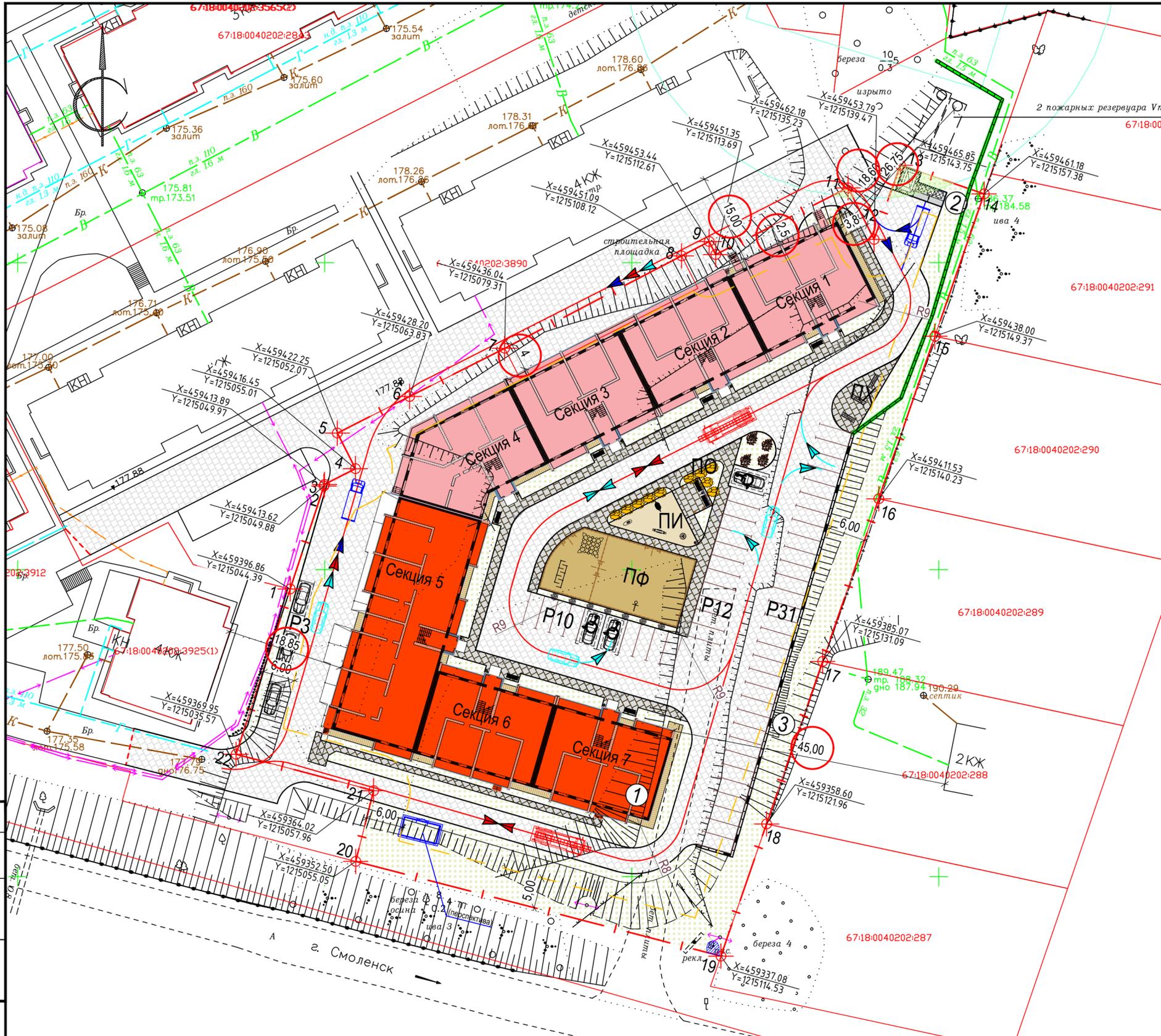
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

-  Граница участка проектирования
-  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	

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

101/22пр-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом №8 по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Михновское с.п., д. Ясенная. 4-й этап строительства					
1	1	Изм.1	5-23	22.09.23	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Крикус				07.23
Жилой дом №8					Листов
					2
Н. контр.	Агафонова			07.23	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500
Нач. отдела	Ушакова			07.23	
ГИП	Исаков			07.23	

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.

1.1

\* 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"