



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

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

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

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

---

**Технико-экономическое обоснование**  
возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства планируемых к строительству  
объектов капитального строительства: 14-этажных  
многоквартирных жилых домов, расположенного по адресу:  
Смоленская область, г. Смоленск, кадастровый номер  
земельного участка 67:27:0000000:5056

Смоленск  
2023 г.



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

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

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

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

---

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

**Технико-экономическое обоснование**  
возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства планируемых к строительству  
объектов капитального строительства: 14-этажных  
многоквартирных жилых домов, расположенного по адресу:  
Смоленская область, г. Смоленск, кадастровый номер  
земельного участка 67:27:0000000:5056

**Генеральный директор**

**С. Н. Затула**

**Гл. архитектор проекта**

**С. Н. Затула**

Смоленск  
2023 г.

## Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение .....	6
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории...	6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	7
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам .....	10
Вывод .....	14
Приложение.....	16

## Введение

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.03.2022);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009) (с изм. от 02.07.2013);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изм. от 30.04.2021);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 23.12.2021);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 (в ред. от 26.02.2022 № 94);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм;
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;

- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Проект планировки и проект межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей – улицы Генерала Трошева, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 30.01.2018 №184-адм.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:5056.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск.

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

Рассматриваемые планируемые к размещению здания – 14-этажные жилые дома со встроенными общественными помещениями.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения здания, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка, процент озеленения, коэффициент использования территории, машино-места), при условии соблюдения технических регламентов.

## **1. Существующее положение**

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

- Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области (реестровый номер 67:00-6.432).

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

На рассматриваемой территории планируется размещение двух 14-этажных жилых домов со встроенными общественными помещениями площадью застройки 879,30 м<sup>2</sup> каждый и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для жильцов домов с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Проезд к рассматриваемому земельному участку предусматривается по улице Александра Степанова.

Объекты капитального строительства планируется разместить в границах участка, стоящего на кадастровом учете. Часть необходимых элементов благоустройства планируются к размещению в границах данного земельного участка, часть парковочных мест планируется разместить на прилегающей территории и в проектируемом многоуровневом паркинге.

Расчет площадок дворового благоустройства произведен в соответствии с п. 1.5.3.3.13 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» и представлен в Таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Удельный размер площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Показатели	
		требуемая	по проекту
Расчетное количество жителей			466
Для игр дошкольного и младшего школьного возраста, м <sup>2</sup>	0,7	326,5	390,5
Для занятий физкультурой, м <sup>2</sup>	2,0	932,7	510,03
Для хозяйственных целей, м <sup>2</sup>	0,3	139,9	139,9
Для отдыха взрослого населения, м <sup>2</sup>	0,1	46,6	67,3

Согласно п. 7.5 п.п. 2 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры детских игровых площадок, площадок отдыха и занятий физкультурой в стесненных условиях при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и взрослых. В квартале, где располагается рассматриваемый земельный участок, находится парк Соловьиная роща со спортивными площадками общего пользования.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж4 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности). Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с преобладающим типом застройки территории. На территории квартала, где располагается рассматриваемый участок, преобладающим типом застройки является многоэтажная жилая застройка, поэтому для данной территории принимается регламент зоны ЖЗ

(зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

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

В соответствии с регламентами зоны ЖЗ предельное количество этажей и предельная высота зданий не подлежат установлению.

Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 3 метров, для жилых зданий с квартирами в первых этажах – 6 м. Одно из рассматриваемых планируемых к размещению зданий имеет отклонения от данного параметра: расстояние с северной стороны составляет 0,9 – 2 м; расстояние с восточной стороны – 2 м.

Согласно градостроительным регламентам зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии со Статьей 18 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный коэффициент использования территории для рассматриваемого земельного участка – 2.0. Рассматриваемый участок имеет отклонение от данного параметра: коэффициент использования территории составляет 2.2.

В соответствии со Статьей 22 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории для многоквартирной жилой застройки составляет 20 м<sup>2</sup> на 100 м<sup>2</sup> общей площади



квартир в объекте капитального строительства на участке. Таким образом минимальная доля озеленения рассматриваемого участка составляет 2783,16 м<sup>2</sup>. Фактическая планируемая доля озеленения рассматриваемой территории составляет 2641,7 м<sup>2</sup> (согласно п. 1.5.3.3.17 региональных нормативов Смоленской области в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. Площадь данных элементов благоустройства составляет 390,5+67,3+1118,0=1575,8 м<sup>2</sup> (25% общей площади участка).

Согласно п. 8 Статьи 22 Правил при образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений общего пользования, площадь которого не менее площади, на которую уменьшена площадь озеленения земельных участков для размещения многоквартирных домов. В границах квартала, где располагается рассматриваемый земельный участок, квартале располагается парк Соловьиная роща.

В соответствии со Статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта для объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» определяется из расчета 1 место на 78 кв.м. общей площади квартир, а также 1 место на 5 работников для встроенных общественных помещений. Необходимое минимальное количество машино-мест – 192 машино-места. Количество машино-мест, размещаемых на

территории земельного участка составляет 21 машино-место, три из которых предусматриваются для размещения транспорта инвалидов.

Согласно п. 7 Статьи 23 Правил не менее 50% (96) необходимых машино-мест должно быть размещено в совокупности на основном земельном участке объекта капитального строительства и на смежном с ним земельном участке, принадлежащем тому же правообладателю на праве собственности или аренды. На прилегающем к рассматриваемому земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:5047 располагается 75 м/м. Таким образом 50% необходимых м/м расположены на примыкающих друг к другу основном и дополнительном участке одного правообладателя. Остальные машино-места планируются к размещению на территории проектируемого квартала и в многоуровневом паркинге, находящемся в радиусе доступности не более 500 м. Их размещение обосновано в документации по планировке территории.

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

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

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемое к размещению здание должно обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу, жизни и здоровью животных и растений. Не допускаются: разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей; деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории; повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем

инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

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

#### **Требования пожарной безопасности**

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СНиП 21-01-97\* и СП 4.13130.2013.

Расстояние между проектируемыми домами, расположенными на рассматриваемом участке, составляет 17,8 м. Расстояние от рассматриваемых жилых домов до соседних проектируемых жилых домов составляет 11,2 м, 16 м и 22,4 м. Все противопожарные расстояния соблюдаются.

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

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

Рассматриваемые объекты капитального строительства расположен вне охранных зон сетей. Таким образом нет последствий, создающих угрозу

причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

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

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

- 1) качество воздуха;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) инсоляция и солнцезащита;
- 4) естественное и искусственное освещение помещений;
- 5) защита от шума;
- 6) микроклимат помещений;
- 7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- 8) уровень вибрации в помещениях;
- 9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, а также на прилегающих территориях;
- 10) уровень ионизирующего излучения в помещениях жилого дома, а также на прилегающих территориях.

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

Территория планируемых к размещению зданий благоустроена таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения,

падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

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

Планируемые к размещению здания спроектированы таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

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

Планируемые к размещению здания спроектированы таким образом, чтобы в процессе их строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

## Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемые к размещению 14-этажные жилые дома со встроенными общественными помещениями, расположенные по адресу Смоленская область, г. Смоленск (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:5056) соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью («Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части отступов от границ земельного участка (отступ с северной стороны составляет 0,9 – 2 м; с восточной стороны – 2 м при нормативном значении – 3 метра и 6 метров).

Градостроительные нормы нарушены в части коэффициента использования территории: коэффициент использования территории рассматриваемого земельного участка составляет 2.2 при нормативном значении 2.0.

Фактическая планируемая доля озеленения рассматриваемой территории составляет 2641,7 м<sup>2</sup> при нормативном значении 2783,16 м<sup>2</sup>.

Количество машино-мест, размещаемых на территории земельного участка составляет 21 машино-место, три из которых предусматриваются для размещения транспорта инвалидов при нормативном значении – 192 машино-места.

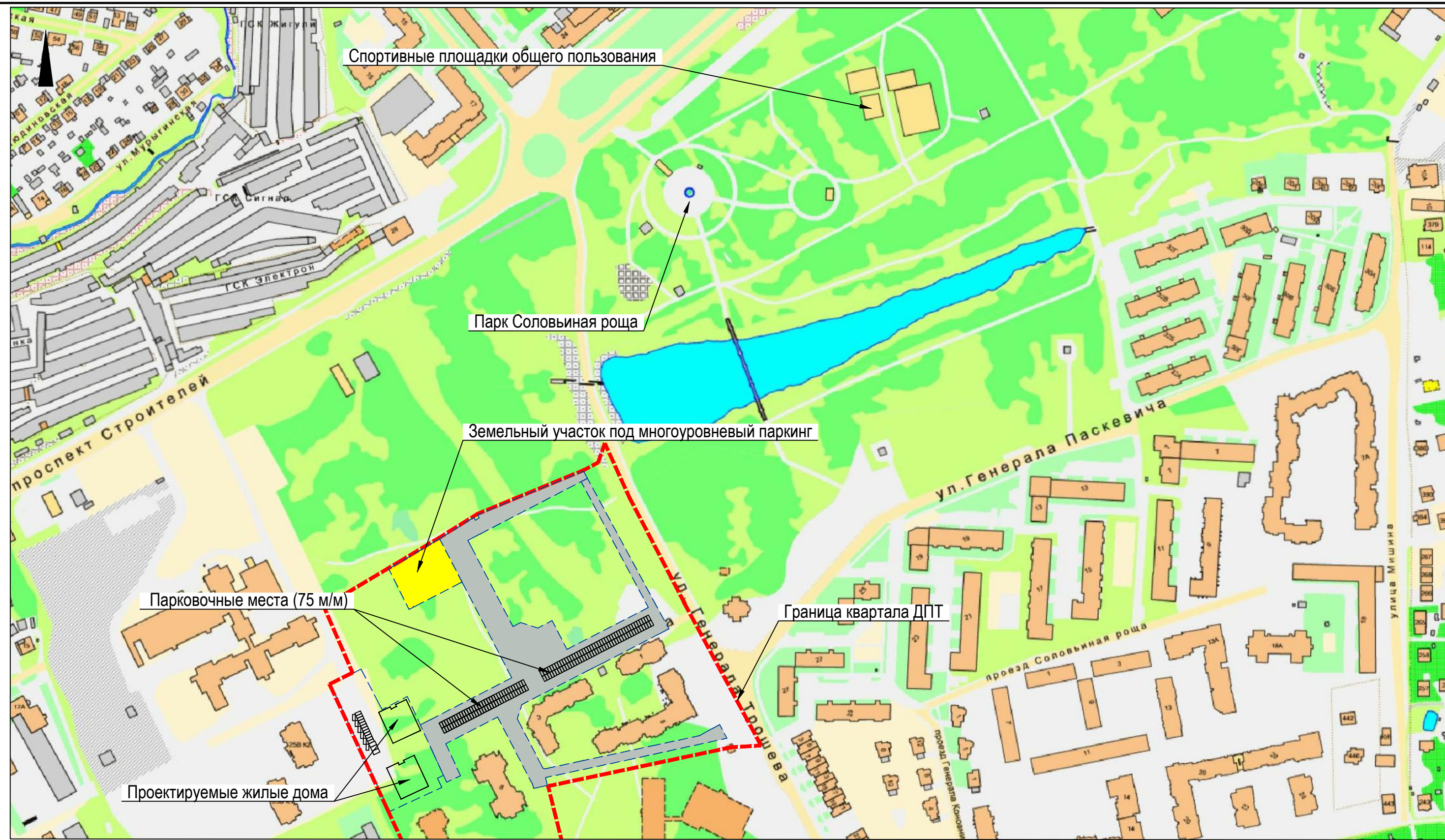
Согласно п. 7 Статьи 23 Правил не менее 50% (96) необходимых машино-мест должно быть размещено в совокупности на основном земельном участке объекта капитального строительства и на смежном с ним земельном участке, принадлежащем тому же правообладателю на праве собственности или аренды. На прилегающем к рассматриваемому земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:5047 располагается 75 м/м. Таким образом 50% необходимых м/м расположены на примыкающих друг к другу основном и дополнительном участке одного правообладателя. Остальные машино-места планируются к размещению на территории проектируемого квартала и в многоуровневом паркинге, находящемся в радиусе доступности не более 500 м. Их размещение обосновано в документации по планировке территории.

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

Размещение объектов на участке выполнено с учетом будущей застройки квартала, существующих коммуникаций, рельефа участка и размещения всех необходимых элементов благоустройства территории участка и квартала.

## Приложение





1. Границы проектирования, а также земельные участки, отображены в соответствии с проектом планировки и проектом межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.01.2018 №184-адм.

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемых к строительству объектов капитального строительства: 14-этажных многоквартирных жилых домов, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:5056			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал	ГАП	Грекова	Затула				ТЗ0	1	2
						Ситуационный план.		ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	



