



**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 получения условно разрешенного вида разрешенного  
использования объекта капитального строительства: нежилого  
здания, расположенного по адресу: Смоленская область, городской  
округ город Смоленск, г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В,  
кадастровый номер земельного участка 67:27:0031006:827

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 получения условно разрешенного вида разрешенного использования объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031006:827

**Генеральный директор**

**С. Н. Затула**

**Гл. архитектор проекта**

**С. Н. Затула**

Смоленск  
2023 г.

## Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение .....	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	5
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам .....	5
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам .....	7
Вывод .....	12
Приложение .....	13

## **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 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 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031006:827.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В.

Рассматриваемый планируемый к размещению объект капитального строительства – здание делового управления.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность получения условно разрешенного вида разрешенного использования – «Деловое управление» (4.1) при условии соблюдения градостроительных и технических регламентов.

## **1. Существующее положение**

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассматриваемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Гарант-Холдинг», расположенного в г. Смоленск (реестровый номер 67:27-6.4592).

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

На рассматриваемой территории располагается объект незавершенного строительства делового управления.

Проезд к рассматриваемому земельному участку предусмотрен с магистральной улицы районного значения - улицы Смольянинова, по внутриквартальному проезду.

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

Согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне П4 (зона размещения

производственных объектов IV-V класса санитарной классификации). Согласно регламентам зоны П4, вид разрешенного использования «Склад» (6.9) относится к основным видам разрешенного использования, вид разрешенного использования земельного участка «Деловое управление» (4.1) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

В соответствии с регламентами зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

В соответствии с регламентами зоны П4 предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

Согласно пункту 2 подпункту 2 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 3 метров. Рассматриваемый объект капитального строительства размещен в соответствии с данным нормативом.

Согласно градостроительным регламентам зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии со Статьей 22 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории для участков объектов делового управления составляет 15% (678,6 м<sup>2</sup>). Доля озелененной территории рассматриваемого земельного участка составляет 17% (754,7 м<sup>2</sup>).

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 «Деловое управление» (4.1) - 1 место на 70 м<sup>2</sup> общей площади здания. Общая площадь рассматриваемого здания 779,2 м<sup>2</sup>. Необходимое минимальное количество машино-мест – 12 машино-мест. Фактическое количество машино-мест на территории земельного участка – 12 машино-мест.

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

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

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемое 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.

Рассматриваемое здание, расположенное по адресу Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В, 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 здания в отношении прилегающих территорий и расположенных в непосредственной близости объектов.

### Требования пожарной безопасности

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

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между рассматриваемым зданием и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:		Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15	Степень огнестойкости	Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В</i>	I	6,0		6,0	

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.



Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:		Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15	Степень огнестойкости	Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В</i>	I	12,2		10,1	

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**

Рассматриваемый объект капитального строительства расположен в третьем поясе зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Гарант-Холдинг», расположенного в г. Смоленск (реестровый номер 67:27-6.4592).

Рассматриваемый участок находится в охранных зонах водопровода, канализации и газопровода. Рассматриваемый объект капитального строительства расположен вне охранных зон данных сетей.

## **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, а также на прилегающих территориях.

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

Территория рассматриваемого здания благоустроена таким образом, чтобы в процессе его 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**

Рассматриваемое здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

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

Рассматриваемое здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

## **Вывод**

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031006:827 «Деловое управление» (4.1) не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Таким образом, технико-экономическим обоснованием предлагается установление двух видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031006:827: «Склад» (6.9) (относится к основным видам разрешенного использования), «Деловое управление» (4.1).

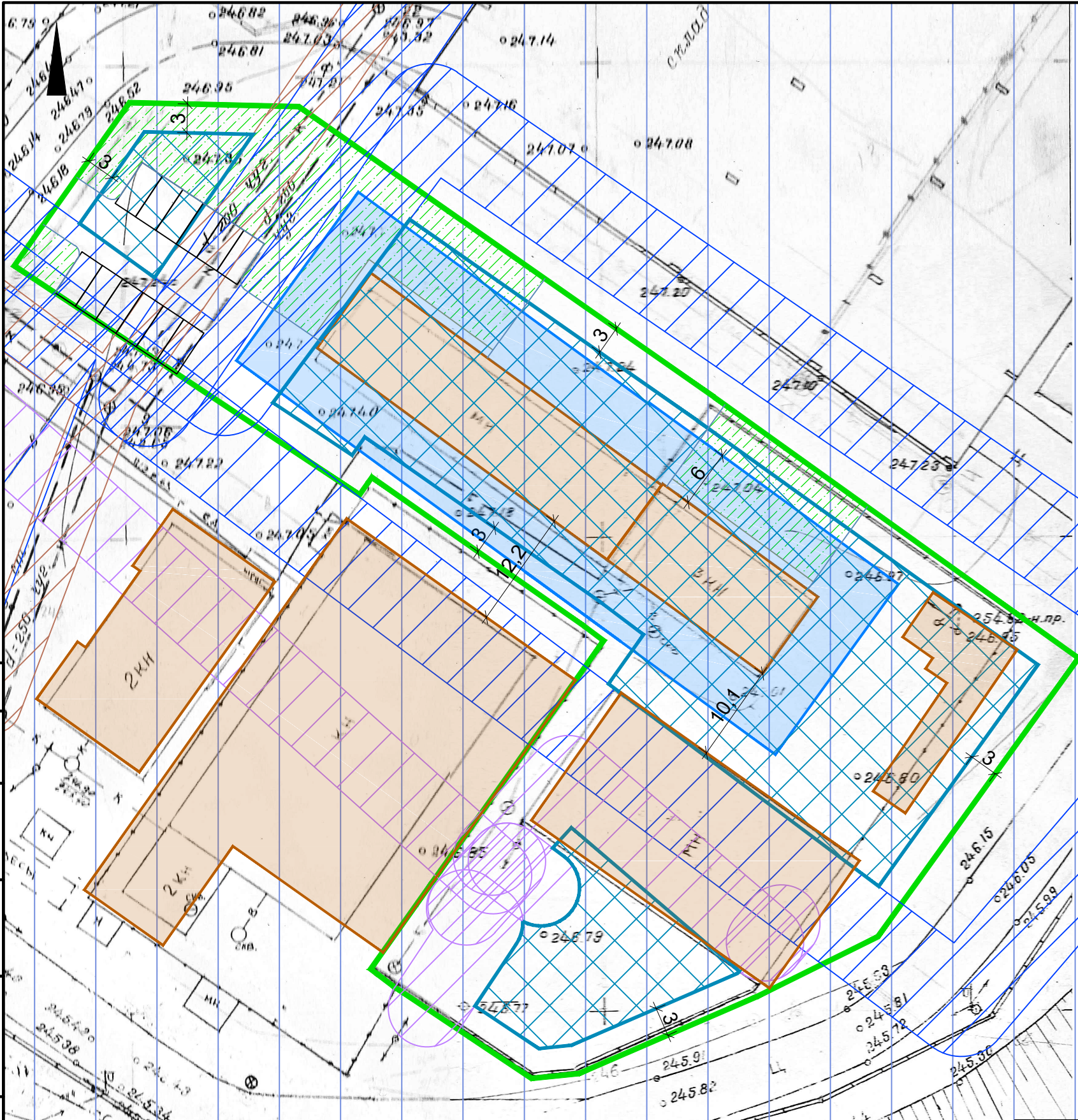
## Приложение

Согласовано

Взам. инв. №


Подпись и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы земельного участка
- существующие объекты капитального строительства
- границы зоны допустимого размещения объекта капитального строительства
- противопожарный разрыв
- озеленение
- парковочные места
- Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости
  - третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Гарант-Холдинг», расположенного в г. Смоленск (реестровый номер 67:27-6.4592)
- Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с чертежом градостроительного плана земельного участка
  - охранная зона водопровода
  - охранная зона хозяйственно бытовой канализации
  - охранная зона газопровода

						Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, ул. Смольянинова, 15В, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031006:827			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова	Затула					ТЭО	1	1
ГАП						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:1000			
						 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"			