



**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

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

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская
область, г. Смоленск, сад. тов. Облпотребсоюза № 1 в районе
Сельхозтехники, участок 10,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0031219:8

Смоленск
2025 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

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 объекта капитального строительства,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская
область, г. Смоленск, сад. тов. Облпотребсоюза № 1 в районе
Сельхозтехники, участок 10,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0031219:8

Генеральный директор



С.В.Жариков

Смоленск
2025 г.

Содержание

Введение.....	4
1. Существующее положение	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории...	6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	6
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	6
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 № 190-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260;
- 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»;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»;

- 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».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031219:8 с видом разрешенного использования «Для садоводства».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, сад. тов. Облпотребсоюза № 1 в районе Сельхозтехники, участок 10.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения жилого дома с учетом имеющегося по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

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

67:27-6.4281 – третий пояс зоны санитарной охраны водозабора СНТ "Железнодорожник", расположенного по адресу: г. Смоленск, пос. Тихвинка (скважина ГVK 66205733)

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории планируется к размещению 1-этажный жилой дом с мансардным этажом, планируемого к эксплуатации в качестве жилого дома, площадью застройки 65 м².

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: второстепенному проезду.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне СД - зона, занятая объектами садоводства.

Согласно регламентам территориальной зоны СД вид разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) относится к основным видам разрешенного использования.

Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м² при размещении в границах участка жилого дома. Рассматриваемый земельный участок имеет отклонение от данного параметра: площадь рассматриваемого земельного участка составляет 648 м².

Согласно пункту 2.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 5 метров со стороны улиц и проездов, не менее 3 метров со стороны смежных участков. Планируемый к размещению объект капитального строительства не имеет отклонения от данного параметра.

Согласно пункту 2.3 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более трех этажей. Планируемый к размещению объект капитального строительства является одноэтажным с мансардным этажом.

Согласно пункту 2.4 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования с кодом 13.2 составляет 20%. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составляет 10%.

Согласно Статье 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельного участка с видом разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) составляет 15%. Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра: фактическая доля озеленения земельного участка составляет 77%.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений проектируемое 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 Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. Облпотребсоюза № 1 в районе Сельхозтехники, участок 10, 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 домами и другими 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 соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. Облпотребсоюза № 1 в районе Сельхозтехники, участок 10	Степень огнестойкости
			II
<i>Проектируемое здание</i>	II	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 фактическое, м:	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. Облпотребсоюза № 1 в районе Сельхозтехники, участок 10	Степень огнестойкости
<i>Проектируемое здание</i>	I	6,0-13,0	I

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

Планируемый к размещению объект капитального строительства не находится в охранных зонах инженерных сетей, поэтому его эксплуатация не вызовет в данном контексте 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 планируемого к размещению здания объекта капитального строительства 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

Планируемое к размещению 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

Планируемое к размещению здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его реконструкции и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемое к размещению здание жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск сад. тов. Облпотребсоюза № 1 в районе Сельхозтехники, участок 10, соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений жилого дома в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, СП 55.13330.2016, 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 минимальной площади земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома. Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м² при размещении в границах участка жилого дома. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 648 м². Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обусловлено изначальным использованием земельного участка под размещение садового дома (минимальная площадь участка - 400 м² в соответствии с п. 2.1.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки).

Расположение планируемого объекта капитального строительства на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как жилой дом, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

Приложение

