



**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 объекта капитального строительства,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская  
область, г. Смоленск, сад. тов. «Медик» в районе Рославльского  
шоссе, участок 9,  
кадастровый номер земельного участка 67:27:0031210:9

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](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 объекта капитального строительства,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская  
область, г. Смоленск, сад. тов. «Медик» в районе Рославльского  
шоссе, участок 9,  
кадастровый номер земельного участка 67:27:0031210:9

**Генеральный директор**



**С. В. Жариков**

Смоленск  
2025 г.

## Содержание

Введение.....	4
1. Существующее положение .....	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории...	5
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	6
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам .....	6
Вывод .....	12
Приложение.....	14

## 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 67:27:0031210:9 с видом разрешенного использования «ведение садоводства».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск территория садоводческое товарищество Медик" в районе Рославльского шоссе, уч. № 9.

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 не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

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

На рассматриваемой территории расположен двухэтажный жилой дом 7х5 м, площадью 30 м<sup>2</sup>, с кадастровым номером 67:27:0031210:37. Проектом

предусматривается реконструкция дома, планируемого к эксплуатации в качестве жилого дома, с габаритными размерами 10х9, площадью застройки 90 м<sup>2</sup>.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: второстепенному проезду, через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031210:8, принадлежащий на праве собственности одному человеку (Петровой Анне Николаевне).

### **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 м<sup>2</sup> при размещении в границах участка жилого дома. Рассматриваемый земельный участок имеет отклонение от данного параметра: площадь рассматриваемого земельного участка составляет 600 м<sup>2</sup>.

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 реконструкции 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 двухэтажным.

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 15%.

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 47%.

#### **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 реконструкции здание, расположенное по адресу Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое товарищество Медик" в районе Рославльского шоссе, уч. № 9, 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, территория садоводческое товарищество Медик" в районе Рославльского шоссе, уч. № 9	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, территория садоводческое товарищество "Медик" в районе Рославльского шоссе, уч. № 9	Степень огнестойкости
			I
<i>Проектируемое здание</i>	I	6,0-9,2	

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 реконструкции 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 реконструкции 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 реконструкции 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 реконструкции 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 реконструкции здание жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое товарищество Медик" в районе Рославльского шоссе, уч. № 9, 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 м<sup>2</sup> при размещении в границах участка жилого дома. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 600 м<sup>2</sup>. Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обусловлено изначальным использованием земельного участка под размещение садового дома (минимальная площадь участка - 400 м<sup>2</sup> в соответствии с п. 2.1.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки).

Расположение планируемого к реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как жилой дом,

соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

## Приложение

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- существующие объекты капитального строительства
- реконструируемый объект капитального строительства
- противопожарный разрыв
- граница зоны допустимого строительства жилого дома
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
Существующие ОКС			
1	Жилой дом	30	
Планируемые ОКС			
2	Реконструируемый жилой дом	90	

						26-Т/2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое товарищество "Медик" в районе Рославльского шоссе, уч. № 9, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031210:9			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сколышева					ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	<div><div></div><div>ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"</div></div>		