

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28

130-02/2025-ТЭО

Смоленск, 2025

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28

130-02/2025-ТЭО

Генеральный директор

Казаков А.А.

Главный инженер проекта

Галай С. В.

Смоленск, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование		Стр.
Содержание		3
Пояснительная записка		4-16
Введение		4
1. Существующее положение		4-8
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории		8-11
3. Соответствие реконструируемого объекта капитального строительства градостроительным регламентам территориальной зоны, в которой расположен земельный участок		11-15
4. Заключение		15-16
Графические материалы:		
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ЛИСТ 1	17
Прилагаемые материалы		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок)		18-30
Градостроительный план на земельный участок		34-37

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта многоэтажного жилого комплекса с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями и помещениями для занятия спортом в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка для размещения подземной парковки и трансформаторной подстанции.

Целью обоснования является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

Проектное обоснование содержит сведения, подтверждающие возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи со строительством нового объекта капитального строительства – жилого комплекса с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями и помещениями для занятия спортом, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020862:1985

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 10 452 м².

Вид разрешенного использования земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Правообладатель: Бурханов Вадим Сергеевич.

Форма собственности: частная.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Участок 67:27:0020862:1985, отведенный под строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями и помещениями для занятия спортом, расположен в Ленинском районе города Смоленска. В

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

границах участка расположено сооружение – павильон АЗС с пристройкой служебных помещений с кадастровым номером 67:27:0020863:761, по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости. Площадь сооружения 246.3 кв. м, назначение – нежилое, количество этажей – 1 этаж. Сооружение демонтируется, в соответствии с проектной документацией организации работ по сносу и демонтажу объектов капитального строительства 13/08/2023-ПОСиД, выполненной ООО «Третья линия».

Участок граничит:

- с севера – земли общего пользования, обеспечивающие подъезд к жилым домам;
- с востока – улично-дорожная сеть (проспект Гагарина);
- с юга – улично-дорожная сеть (улица 9 Мая), кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:8351;
- с запада – территория многоквартирного жилого дома, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020862:30.

Проезд к земельному участку осуществляется с проспекта Гагарина и улицы 9 Мая.

По территории проходят действующие инженерные сети: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, сети газопровода, необходимые для обслуживания здания.

В настоящее время на проектируемом земельном участке находятся зоны с особыми условиями использования территории:

- 67:27-6.2555 «Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-142 Ф1».

1.2 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска, участок расположен в жилой зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска, участок расположен в зоне ОЖ – зоне размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов.

В соответствии с проектом межевания территорий (далее ППТ и ПМТ) застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Кирова – проспекта Гагарина – улицы – 9 Мая – улицы Пригородной – улицы Ново-Киевской – улицы Колхозной, проектируемый земельный участок предназначен для жилых зданий.

Иллюстрированный фрагмент ПМТ приведен в графической части обоснования, Лист 1.

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», что является основным видом разрешенного использования Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ОЖ:

Наименование градостроительного регламента	Нормативные показатели	Примечание
Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	10 452 кв.м. (не подлежит установлению)	статья 17 части II ПЗЗ
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м	пункт 2, статья 19 части II ПЗЗ
	от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения – 0 м	пункт 4, статья 19 части II ПЗЗ
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению; максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	определить при проектировании	статья 21 части II ПЗЗ
Коэффициент использования территории в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше	2.0	пункт 3 (4), статья 18 глава 2 ПЗЗ
Минимальная доля озеленения территории земельных участков	20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке	статья 22 части II ПЗЗ
Минимальное количество машино-мест для хранения	1 место на 120 кв. м общей площади	статья 23 части II ПЗЗ

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	квартир	
Площадь нормируемых элементов дворовой территории многоквартирных домов (площадок): - площадки для занятия физкультурой	0,7 кв. м на человека	статья 17 части II ПЗЗ

В целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка, на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020862:1985 был выдан градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2025-9016-0, по заявлению собственника земельного участка Бурханова Вадима Сергеевича.

2. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Предусматривается строительство нового объекта капитального строительства: жилого комплекса с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями и помещениями для занятия спортом, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985.

Технико – экономические показатели

№ п/п	Показатель	Единица измерения	КОЛИЧЕСТВО	
			Земельный участок 67:27:0020862:1985	
1	Площадь земельного участка	м2	10452	100 %
2	Площадь застройки	м2	3645	35 %
3	Максимальная высота здания	эт.	18	-
4	Площадь покрытий	м2	2627	25 %
5	Площадь озеленения	м2	4180	40 %

Схема планировочной организации земельного участка реконструируемого здания с элементами обслуживающей структуры представлена на листе 1 в графической части.

Проезды и парковки

Въезд-выезд автотранспорта к зданию, в том числе и подъезд к планируемым парковочным местам осуществляется с проспекта Гагарина и улицы 9 Мая. Также вышеуказанный проезд является и подъездом пожарных

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

автомобилей к планируемому многоэтажному зданию с подземной парковкой в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Расчет машино-мест: Расчет произведен в соответствии статьей 24 ПЗЗ города Смоленска (норматив указан в п. 1.3 данного обоснования) Расчетное количество машино-мест для планируемого объекта капитального строительства составляет 264 машино-места (в соответствии с расчётами минимального количества парковочных мест проекта планировки для планируемого многоэтажного жилого дома). Все необходимые парковочные места расположены на подземной парковке и на гостевой парковке планируемого многоэтажного дома в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985.

Расчет машино-мест для МГН:

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10% машино-мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных мест для транспортных средств инвалидов на креслах-колясках. Для автостоянок от 201 до 500 включительно требуется 8 мест для инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках.

Благоустройство и озеленение

К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, тротуарами или проездами с твердым покрытием, и не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов, при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. Озелененная территория планируемого многоэтажного жилого дома оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками.

Инженерное обеспечение

Проектируемый объект обеспечен необходимыми сетями инженерно-технического обеспечения.

Отвод поверхностных вод осуществляется в ливневую канализацию.

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

Санитарная очистка территории

Мусороудаление производится в мусороконтейнеры закрытого типа, устанавливаемые со стороны дворовой территории. Расстояние до контейнеров по сбору мусора составляет 20 м.

Обеспечение противопожарных требований

Обеспечена возможность беспрепятственного движения пожарных машин к проектируемому зданию и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Пожарный проезд осуществляется с проспекта Гагарина и улицы 9 Мая, и обеспечивает тушение пожара со всех сторон проектируемого здания, соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Ширина проезда составляет 6 м.

3. СООТВЕТСТВИЕ РЕКОНСТРУИРУЕМОГО ОБЪЕКТА КАПСТРОИТЕЛЬСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ЗОНЫ, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1 Соответствие градостроительным регламентам

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив		Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Соответствует нормативу
2	Предельный размер земельного участка	кв. м	Не подлежит установлению		10 452 (по сведениям из ЕГРН)	Соответствует нормативу
3	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, сооружений, строений	м	По ПЗЗ	По градплану	от северной границы – 0 от восточной границы – 0 от южной границы – 0 от западной границы – 0	Не соответствует нормативу, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов	от северной границы – 3,0 от восточной границы – 3,0 от южной границы – 3,0 от западной		

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

			капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м	границы – 3,0		
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений	Этажность	Не подлежит установлению		18 этажей	Соответствует нормативу
5	Минимально допустимая площадь озеленения	кв.м	20 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке		площадь озеленения земельного участка: 4181 кв. м.	Соответствует нормативу
6	Минимальное количество мест для размещения индивидуального транспорта на территории земельных участков всех территориальных зон	Машино место	1 место на 120 кв. м общей площади квартир		Расчетное количество машино-мест – 264 м/места	Соответствует нормативу
7	Коэффициент использования территории в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше	-	2.0		2.0	Соответствует нормативам
8	Площадь нормируемых элементов дворовой территории многоквартирных домов (площадок): - площадки для занятия физкультурой	кв.м	0,7 кв. м на человека		площадь площадок для занятия физкультурой: 488 кв. м.	Соответствует нормативу

В соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3.2 Соответствие требованиям технического регламента обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства

Основание: СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», статья 8. «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям». По классу функциональной опасности реконструируемое здание относится к классу Ф 1.3 (многоквартирные жилые дома, в том числе общежития квартирного типа), согласно Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ. По степени огнестойкости – первая степень (I), по классу конструктивной пожарной опасности – С0.

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий	м	6	20,0 до здания по адресу: пр-т Гагарина, 26; 14,0 до сооружения по адресу: пр-т Гагарина, 30	Соответствует противопожарным требованиям
2	Подъезд пожарных автомобилей	-	с двух продольных сторон - к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 и более метров, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф4.4 высотой 18 и более метров	Пожарный проезд осуществляется со всех сторон	Соответствует противопожарным требованиям
3	Ширина противопожарного проезда	м	6,0 метров - при высоте здания более 46 метров	Ширина пожарного проезда составляет от 6,0	Соответствует противопожарным требованиям

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

3.3 Соответствие требованиям обеспечения доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

Основание: СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Выделение машино-мест на парковках индивидуального Транспорта для МГН	%	Для автостоянок от 201 до 500 включительно требуется 8 мест для инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках	8 машино-место в границах земельного участка 67:27:0020862:1985	Соответствует нормативным требованиям
2	Расположение парковок для МГН	-	Вблизи входа в здание	Парковка размещена в границах земельного участка 67:27:0020862:1985	Соответствует нормативным требованиям
3	Габариты специализированного места для парковки МГН	м	6,0 х3,6 м	6,0 х3,6 м	Соответствует нормативным требованиям

3.4 Соответствие санитарно-гигиеническим нормативам

Основание: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

В соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция), разработка и установление санитарно-защитной зоны не требуется.

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		12

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении нового строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями и помещениями для занятия спортом, расположенного по адресу город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28 в границах земельного участка 67:27:0020862:1985, возможно уменьшение минимального отступа до 0 м от границ земельного участка для размещения подземной парковки и трансформаторной подстанции. В соответствии с пунктом 4 статьи 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска, минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 м, от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м. Граница земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020862:1985, совпадает с красной линией улицы местного значения – проспект Гагарина. Расположение проектируемой подземной парковки не нарушает норм градостроительных регламентов. Сокращение минимального отступа от границ земельного участка до расстояния 0 м не противоречит градостроительным и техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, права третьих лиц не нарушаются.

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – жилого комплекса с подземной автостоянкой, нежилыми помещениями и помещениями для занятия спортом, расположенного по адресу город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28 в границах земельного участка 67:27:0020862:1985, в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка до 0 м, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, при условии соблюдения технических регламентов, градостроительных регламентов, требований пожарной безопасности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей и окружающей среды.

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

					130-02/2025-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		14

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



Земельный участок
67:27:0020862:1985

Условные обозначения

- 1
- 2

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Многэтажный жилой дом	Проект.
2	Подземная парковка	Проект.
3	Пристроенная котельная	Проект.
4	Трансформаторная подстанция	Проект.

Технико-экономические показатели				
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м2	10 452	–
2	Площадь застройки, в том числе – надземная часть здания – котельная – трансформаторная подстанция	м2	3545 75 25	–
3	Общая площадь здания	м2	35108.32	–
4	Общая площадь подземной парковки	м2	8558.25	–
5	Этажность: – 1-ая секция – 2-ая секция – 3-я секция – 4-ая секция	эт.	16 18 16 5	–

						130-02/2025			
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67.27.0020862.1985, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, дом 28			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Галай		<i>Галай</i>	2025	Технико-экономическое обоснование	ПП	1	1
Разраб.		Галай		<i>Галай</i>	2025				
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		