



**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

от предельных параметров проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69, кадастровый номер земельного участка 67:27:0011404:230

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

от предельных параметров проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69, кадастровый номер земельного участка 67:27:0011404:230

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. В. Жариков

А. Г. Сколышева

Смоленск
2025 г.

Содержание

Введение.....	4
1. Существующее положение	4
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории ...	6
3. Информация о соответствии градостроительным регламентам	6
4. Информация о соответствии техническим регламентам	7-10
5. Техничко-экономические показатели	11
Вывод.....	13
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 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»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность расположение нежилого здания с помещениями для занятий спортом, бытового обслуживания, общественного питания и магазином, с отклонениями от градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011404:230 с видом разрешенного использования «магазины».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69.

Согласно генеральному плану города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в жилой зоне.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

С южной стороны от участка находится существующее Витебское шоссе, с восточной стороны – второстепенный проезд, с западной и северной сторон – индивидуальные жилые дома. В настоящее время, участок свободен от застройки.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке располагается часть блокированного жилого дома, планируемая к сносу. После проведения демонтажных и строительных работ, на участке планируется к размещению два 1-этажных здания под магазин. Проектируемые здания прямоугольной формы, размеры 38,6х8 м и 22,5х8 м, максимальная площадь застройки 488 м², что составляет 27%, и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «магазины» – относится к основным видам разрешенного использования в соответствии с регламентами зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными

жилыми домами и жилыми домами блокированного типа). В соответствии с пунктом 2.6 статьи 27 параграфа 2 главы 2 Правил землепользования и застройки города Смоленска, в случае если общая площадь объектов капитального строительства превышает 300 кв. м. или менее 150 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования*.

*необходима подготовка технико-экономического обоснования на получение разрешения условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011404:230

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не менее 5 м со стороны улиц и проездов; не менее 3 м со стороны смежных участков. Данный регламент не выполняется: отступ от границ земельного участка планируемого объекта капитального строительства с восточной стороны – 1,3 м (при нормативном значении 3 м).

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для видов разрешенного «магазины» 4.4, устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, но не более 20 м.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 22 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска 15% (270 м²). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 270 м² (15%). Дополнительные элементы

благоустройства размещены на земельном участке площадью 282 м², предоставленном на основании Постановления Администрации города Смоленска от 24.05.2024 № 1322-адм об использовании земельных участков в поселке Серебрянка для элементов благоустройства территории.

В соответствии со статьей 23 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

Расчет машино-мест выполнен в соответствии с заданием на проектирования: 1 место на 70 м² общей площади от 100 до 500 м² под магазины

Расчет: $180/70 + 308/70 = 8$ м/мест.

Общее количество необходимых машино-мест для проектируемого здания 8 м/мест. Проектом предусматривается расположение 13 машино-мест на территории земельного участка, включая одно м/место для МНГ. Площадь проектируемого паркинга 176 м², на котором размещено 13 м/м.

В соответствии со статьей 24 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка с видом разрешенного использования «магазины» – одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м. Общая площадь планируемых к размещению зданий – 488 м². Необходимо одно место на погрузочно-разгрузочную площадку. На участке расположена площадка, общей площадью 100 м².

4. Информация о соответствии 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.

Проектируемые здания, расположенные по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69, являются зданиями 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, поселок Серебрянка, земельный участок №69.	Степень огнестойкости
			II
<i>Проектируемое здание №1</i>	II	6,0	
<i>Проектируемое здание №2</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, поселок Серебрянка, земельный участок №69.	Степень огнестойкости
<i>Проектируемое здание №1</i>	II	6,6-6,7	I
<i>Проектируемое здание №2</i>	II	6,6-6,7	

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

В соответствии с данными генерального плана города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

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

- Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от ТП75 г. Смоленск, п. Серебрянка, ул. (ВЛ-0,4 кВ от ТП75 г.Ф1) город Смоленск Смоленской области. (реестровый номер: 67:27-6.70).
- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4 кВ №2 ТП 075. (реестровый номер: 67:27-6.5413)

В соответствии с данными генерального плана города Смоленска и Правил землепользования и застройки города Смоленска территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Охранной зоной газопровода.

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 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

Планируемые к размещению здания спроектированы 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

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

5. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	Баланс территории, %	Примечание
1	Площадь земельного участка	1800	100	
2	Площадь застройки	488	27	
3	Площадь озеленения	270	15	
4	Площадь покрытий, в том числе:	1026	58	
4.1	Площадь проезда	880	49	
4.2	Отмостка	146	9	

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемое планируемое к размещению здание соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, 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 границ земельного участка с восточной стороны – 1,3 м (при нормативном значении 3 м). В связи с обременением земельного участка зонами с особыми условиями использования территории, соблюдением пожарных норм от существующих и проектируемых строений, размещением на участке необходимых машино-мест и разгрузочных площадок.

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

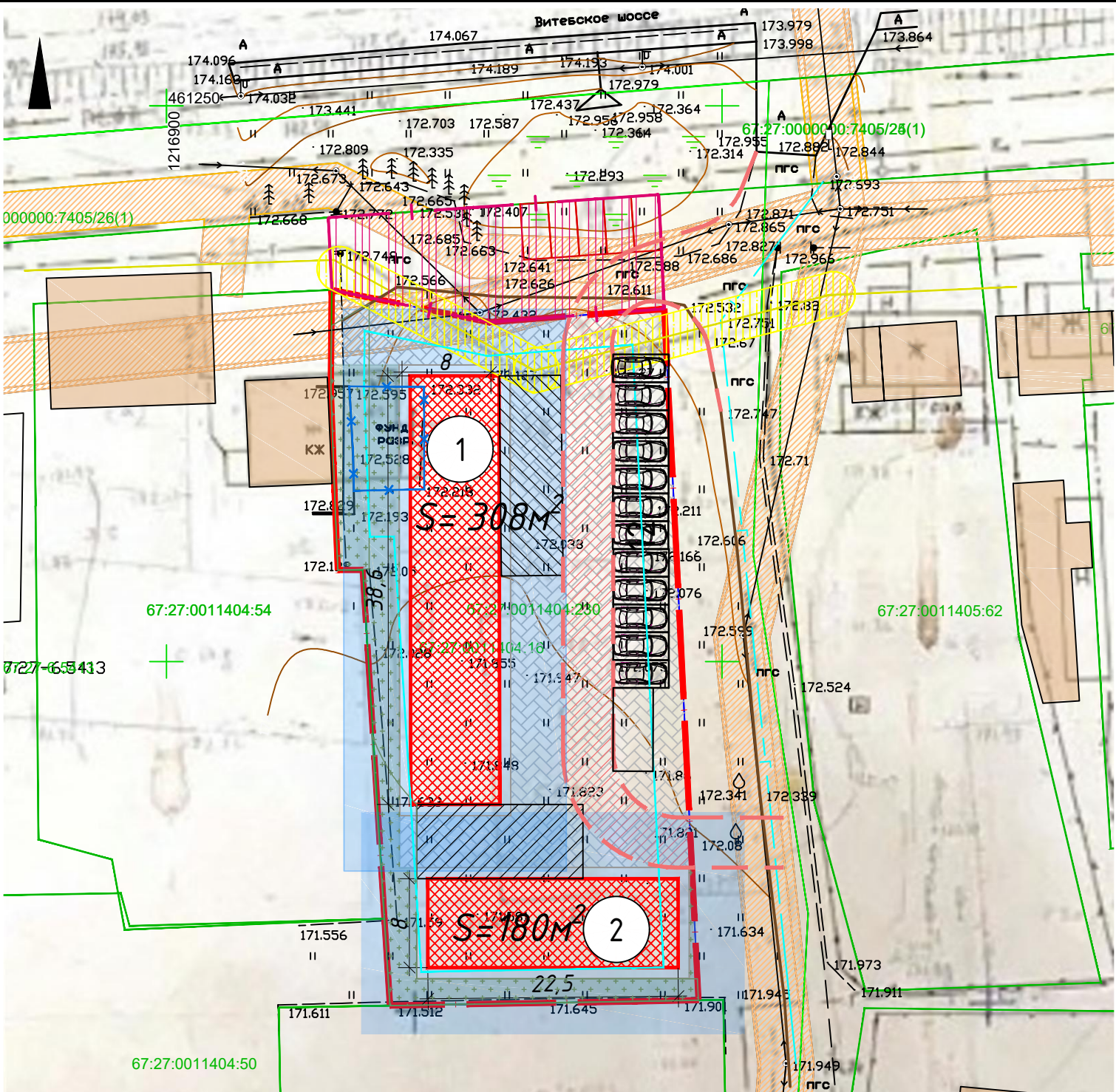
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Ведомость общественных зданий и сооружений

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Проектируемый магазин	308	
2	Проектируемый магазин	180	

Условные обозначения

- объекты капитального строительства существующие
- планируемый к сносу объект капитального строительства
- планируемые объекты капитального строительства
- противопожарный разрыв
- существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- зона разгрузки
- земельный участок, предоставленный на основании постановления Администрации города Смоленска 1322-адм от 24.05.2024 об использовании земельного участка площадью 282 кв.м, расположенного по адресу: поселок Серебрянка, в целях размещения элементов благоустройства территории благоустройства территории
- граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- Охранный зона ВЛ-0,4 кВ от ТП75 г. Смоленск, п. Серебрянка, ул. (ВЛ-0,4кВ от ТП-75 Ф1) город Смоленск Смоленской области
- охранная зона газопровода

Расчет необходимого количества машино-мест

№ п.п.	Наименование	Расчетная единица	Число на расч. един.	Число м/м по расчету	Число м/м по ГП
1	Парковочные места для магазина	70 м²	1 м/м	5 м/м	7 м/м
2	Парковочные места для магазина	70 м²	1 м/м	3 м/м	6 м/м

Примечание.

1. Расчет парковочных мест выполнен со соответствии с заданием на проектирование из расчета: 1 место на на 70 кв. м общей площади от 100 до 500 кв. м под магазины; 180/70+308/70=8 м/мест

						12-Т/2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск,			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сколышева	Сколышева					ТЭО	1	1
ГАП	Сколышева					Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке.		ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	
						М 1:500		Формат А3	