



**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**

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства  
объектов капитального строительства, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск,  
улица Генерала Руссиянова,  
кадастровый номер земельного участка 67:27:0030738:257

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**

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства  
объектов капитального строительства, расположенных по адресу:  
Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск,  
улица Генерала Руссиянова,  
кадастровый номер земельного участка 67:27:0030738:257

86-Т/2025-ТЭО

Генеральный директор

С. В. Жариков

Архитектор

А. Г. Сколышева

Смоленск  
2025 г.

## Оглавление

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 .....	8
Вывод .....	12
Приложение .....	14

## Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений при условии соблюдения технических регламентов.

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;
- 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 22.09.98 № 260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм (в редакции от 15.09.2023 №2505-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»;
- 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»;
- Соглашение о перераспределении смежных земельных участков от 20.04.2020;
- Техническое заключение ООО «ДИМЕТРА» 2016 г. по результатам обследования технического состояния строительных конструкций жилого дома, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4В.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030738:257.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4В.

Вид разрешенного использования земельного участка – «Для индивидуального жилищного строительства».

Размещенный на земельном участке объект капитального строительства – индивидуальный жилой дом.

## **1. Существующее положение**

Рассматриваемый земельный участок окружен с северной стороны – земельными участками с индивидуальными жилыми домами №120, 126, 126А п. Тихвинка и участком № 4Д по ул. Генерала Руссиянова, с западной стороны – земельным участком № 68 п. Тихвинка, с восточной стороны от проектируемого участка расположен индивидуальный жилой дом №128А п. Тихвинка, с южной стороны – проезжей частью: ул. Генерала Руссиянова.

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ-0,4кВ от ТП-561 ФЗ.

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

На рассматриваемой территории размещен планируемый к реконструкции двухэтажный кирпичный индивидуальный жилой дом с пристройкой из деревянного бруса, площадью застройки 206,22 м<sup>2</sup>. Проектом предусмотрена реконструкция крыши дома с целью утепления и монтажа новых кровельных материалов. По типу здание относится к объектам индивидуального жилищного строительства.

Габариты в осях — 19,6 х 14,4 м.

Класс ответственности - I.

Коэффициент надёжности по ответственности – 0,8.

Степень огнестойкости - IV.

Класс конструктивной пожарной опасности — С2

Класс здания по функциональной пожарной опасности - Ф 1.4.

В границах участка обеспечения благоустройства территории размещаются проезды, необходимые для проезда пожарной техники, стоянки для временного хранения автомобилей.

Подходы и подъезды к рассматриваемому земельному участку предусматривается по улице Генерала Руссиянова. Въезд на территорию осуществляется с юго-западной стороны участка по существующим проездам.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа).

В соответствии с регламентами зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь установлена 1000 кв.м. – минимальная и 1800 кв.м. – максимальная для индивидуального

жилищного строительства. Рассматриваемый объект капитального строительства расположен на участке площадью 1177,6 кв. м. и не имеет отклонений от данного параметра.

В соответствии с регламентами зоны Ж1 предельное количество этажей составляет 3 этажа, предельная высота зданий – в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны, но не более 20 м. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра.

В соответствии с регламентами зоны Ж1 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: в связи с выполненным перераспределением смежных земельных участков отступ от границ земельного участка объекта капитального строительства с восточной стороны – 0,5 м. Необходимо отклонение от данного параметра с 3 м до 0,5 м.

Согласно градостроительным регламентам зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 30%. Фактический процент застройки - 18%. Рассматриваемый участок не имеет отклонений от данного параметра.

В соответствии со Статьей 22 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории минимальная доля озеленения для земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» составляет 15%. Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра.

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 «Для

индивидуального жилищного строительства (2.1)» определяется из расчета 1 место на земельный участок. Рассматриваемый участок не имеет отклонений от данного параметра.

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

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

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемый индивидуальный жилой дом должен 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: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4В., 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 соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:			
		г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4Д.	Степень огнестойкости IV	г. Смоленск, п. Тихвинка, д. 128А	Степень огнестойкости IV
<i>Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4В</i>	IV	12,0		12,0	

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседними объектами капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:			
		г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4Д.	Степень огнестойкости IV	г. Смоленск, п. Тихвинка, д. 128А	Степень огнестойкости IV
<i>Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4В</i>	IV	15,0		24,0	

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 индивидуальный жилой дом расположен вне охранных зон сетей. Таким образом нет 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 под индивидуальный жилой дом 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**

Рассматриваемый индивидуальный жилой дом расположен 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**

Рассматриваемый индивидуальный жилой дом расположен таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

## Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемый индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4В. (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030738:257) соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений жилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», 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 регламенты нарушены в части величины минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений. Согласно Постановления первого заместителя Мэра г. Смоленска №418 от 28.07.1993 г, архивной выписки №735 от 10.08.2006, Постановления Главы г. Смоленска №3092 от 09.10.2006, Постановления Главы г. Смоленска «297 от 0504.2007; Договора купли-продажи №3090 от 23.09.2011; договора купли продажи от 15.08.2012, договора купли-продажи №3654 от 21.11.2012; соглашения о перераспределении земельных участков от 24.10.2013, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.10.2015 года №67-67/001-67/001/034/2015-3516/1 исходный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030738:146, площадью 1045 м<sup>2</sup>, расположенный по адресу г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, 4В в изначальной конфигурации не имел отклонений от предельных параметров в части отступов от земельного участка. После перераспределения смежных земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0030738:146 и 67:27:0000000:2554 с целью соблюдения пункта 26 статьи 26

Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» выделения проезда к индивидуальному жилому дому, расположенному по адресу: г. Смоленск, ул. Генерала Руссиянова, д. 4Д, для соблюдения требования пожарной безопасности (возможности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения), изменилась конфигурация рассматриваемого участка и часть здания выходит за пределы места допустимого размещения.

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

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

## Приложение



