



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОТКРЫТАЯ СТУДИЯ АРХИТЕКТУРЫ И УРБАНИСТИКИ»  
ООО «ОСА»

214018, Россия, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ново-Киевская, д. 76  
тел./факс 8 (4812) 37-77-37; [www.open-architectura.ru](http://www.open-architectura.ru); ✉ [os\\_of\\_a@mail.ru](mailto:os_of_a@mail.ru); [os-of-a@yandex.ru](mailto:os-of-a@yandex.ru)

Экз. №1

Свидетельство о допуске №120-2014-6732070896-П-2 от 12 мая 2014 г.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА»  
ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО ДОМА,**  
по адресу: Российская Федерация, Смоленская область,  
г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов.  
«Железнодорожник» в районе п. Тихвинка), участок 18

Директор

Главный архитектор



Сенченков Д.А.

Найданова-Каховская Е.А.

2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О МЕСТЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	4
2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	6
3. ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОБОСНОВАНИЯ ДОПУСТИМОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 673 КВ.М. ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА С ОТКЛОНЕНИЕМ ОТ УСТАНОВЛЕННЫХ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА СМОЛЕНСКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА» .....	7
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	13
Приложение 1. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500 .....	
Приложение 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031305:194 от 27.11.2025 г. ....	
Приложение 3. Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах № 6732070896-20251107-1212 от 07.11.2025 г. ....	

## ВВЕДЕНИЕ

Технико-экономическое обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования «ведение садоводства» под строительство жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. «Железнодорожник» в районе п. Тихвинка), участок 18.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031305:194 расположен в зоне повышенной транспортной доступности.

Схема планировочной организации земельного участка для технико-экономического обоснования, выполнена на основании выписки из ЕГРН об объекте недвижимости - земельном участке (кадастровый номер 67:27:0031305:194).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031305:194 расположен в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм, от 15.09.2023 № 2505-адм, от 26.12.2024 № 3160-адм, от 17.07.2025 № 1073-адм, от 25.09.2025 № 1440-адм) в границах территориальной зоны СД – зоне, занятой объектами садоводства.

В связи с намерением собственника земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:194 построить жилой дом, возникла необходимость обосновать допустимость использования земельного участка площадью 673 кв.м. для строительства жилого дома с отклонением от установленных правилами землепользования и застройки города Смоленска градостроительных регламентов в части предельных (минимальных) размеров земельного участка с видом разрешенного использования «ведения садоводства».

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ О МЕСТЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Технико-экономическое обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования «ведение садоводства» под строительство жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. «Железнодорожник» в районе п. Тихвинка), участок 18.

В настоящее время территория земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:194 (вид разрешенного использования: ведение садоводства), не застроена. Проектируются следующие объекты капитального строительства:

### Экспликация существующих и проектируемых объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Адрес	Площадь земельного участка, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка
1.	Жилой дом	135,0	1	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. «Железнодорожник» в районе п. Тихвинка), участок 18	673	67:27:0031305:194

Условия для проектирования капитального сооружения не стесненные. На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031305:194 проектируется жилой дом для круглогодичного проживания. \*

\* <https://строим.дом.рф/project/58823>

### Основные характеристики

Площадь застройки	135 м <sup>2</sup>
Площадь дома	108,6 м <sup>2</sup>
Количество надземных этажей	1
Количество подземных этажей	0
Высота дома	7 м
Высота потолков	2,9 м
Объем надземной части	945 м <sup>3</sup>
Пригодность для постоянного проживания	Да
Архитектурный стиль	Классический
Класс энергосбережения	Подрядчик не указал данные

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Класс энергоэффективности	Подрядчик не указал данные
Показатель компактности здания	Подрядчик не указал данные
Модульное строительство с конструкциями заводского изготовления	Нет
Наличие домокомплекта	Нет
Наличие типовой проектной документации	Нет

Заезд на участок с кадастровым номером 67:27:0031305:194 осуществляется с территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:383 (вид разрешенного использования - для садоводства (земли общего пользования), площадь уточненная - 40 696 кв. м), на котором расположена улично-дорожная сеть садоводства.

Размещение участка с кадастровым номером 67:27:0031305:194 по отношению к окружающей территории: с северо-запада и северо-востока - территория земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:383 (вид разрешенного использования - для садоводства (земли общего пользования); с запада - территория земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:809 (вид разрешенного использования - для садоводства); с юга - территория земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:4 (вид разрешенного использования - для садоводства).

Рельеф площадки относительно ровный.

Геологические условия: не определялись.

Гидрогеологические условия: не определялись.

Физико-геологические процессы и явления:

По данным обследования, на поверхности участка неблагоприятные физико-геологические процессы не наблюдаются. Из физико-геологического процесса в районе отмечается сезонное промерзание и оттаивание грунтов.

По климатическим условиям район строительства относится к подрайону II В.

Средняя температура наиболее холодного периода -17 С.

Средняя высота снежного покрова зимой 50 см.

Нормативный вес снегового покрова  $S_0 = 2,4$  КПа (240 кгс/м<sup>2</sup>).

Нормативное ветровое давление  $W_0 = 0,23$  Кпа (23 кгс/м<sup>2</sup>).

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 (расчетная зимняя температура наружного воздуха)  $t_n = -31$  С.

Продолжительность отопительного периода со средней суточной температурой воздуха 8 С – 221 дней.

Средняя температура отопительного периода -4,0 С.

Господствующее направление ветра – юго-западное.

Расчетная температура внутреннего воздуха для здания в холодный период +18 С.

## **2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с требованиями норм СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения), СП 113.13330.2016 «СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей», СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий», СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Технико-экономическое обоснование возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования «ведение садоводства» под строительство жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. «Железнодорожник» в районе п. Тихвинка), участок 18.

С других сторон располагаются территории со сформированными земельными участками.

Автомобильный транспорт до участка проектирования движется по существующей улично-дорожной сети садоводства.

На листе 1 (Приложение 1) показаны контуры существующих и проектируемых объектов, контуры земельных участков, существующая улично-дорожная сеть садоводства, существующие зоны с особыми условиями

использования территории – первый и второй пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения. А также ситуационный план.

### **Технико-экономические показатели:**

1. Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:194 - 673 м<sup>2</sup>.
2. Площадь застройки проектируемого жилого дома - 135,0 м<sup>2</sup>.
3. Общая площадь проектируемого центра жилого дома - 108,6 м<sup>2</sup>.
4. Строительный объем проектируемого жилого дома, в т.ч. ниже отм. +0.000 - 945,0 м<sup>3</sup>.
5. Площадь покрытий - 152,4 м<sup>2</sup>.
6. Площадь озеленения - 385,6 м<sup>2</sup>.

Для осуществления требований Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» – необходимо обеспечить проектируемые объекты (объекты недвижимости) проектируемыми планировочными элементами благоустройства для обеспечения пожарной безопасности объектов защиты.

**Противопожарный разрыв между строением на соседнем земельном участке составляет 6,4 м (минимальный - 6 м между каменными строениями на территории садоводческого товарищества согласно СП 53.13330.2019 и СП 55.13330.2016).**

**Ширина существующего пожарного проезда до земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:194 составляет 5,2 м (минимальная ширина при высоте зданий до 5 этажей - должна составлять 3,5 метра).**

### **3. ОПИСАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОБОСНОВАНИЯ ДОПУСТИМОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПЛОЩАДЬЮ 673 КВ.М. ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА С ОТКЛОНЕНИЕМ ОТ УСТАНОВЛЕННЫХ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА СМОЛЕНСКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С ВИДОМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «ВЕДЕНИЕ САДОВОДСТВА»**

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031305:194 расположен в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм, от 15.09.2023

№ 2505-адм, от 26.12.2024 № 3160-адм, от 17.07.2025 № 1073-адм, от 25.09.2025 № 1440-адм) в границах территориальной зоны СД – зоне, занятой объектами садоводства.

В связи с намерением собственника земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:194 построить жилой дом, возникла необходимость обосновать допустимость использования земельного участка площадью 673 кв.м. для строительства жилого дома с отклонением от установленных правилами землепользования и застройки города Смоленска градостроительных регламентов в части предельных (минимальных) размеров земельного участка с видом разрешенного использования «ведение садоводства».

**Установлено:**

Земельный участок находится в Промышленном районе г. Смоленска в СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. «Железнодорожник» в районе п. Тихвинка), участок 18.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм, от 15.09.2023 № 2505-адм, от 26.12.2024 № 3160-адм, от 17.07.2025 № 1073-адм, от 25.09.2025 № 1440-адм):

*Статья 47. Градостроительный регламент зоны, занятой объектами садоводства, – СД*

*Цели выделения зоны:*

- использование территории под садоводства;
- формирование условий для возможности круглогодичного проживания

*1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны СД:*

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельных участков</b>	<b>Код по классификатору</b>
1	2	3
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
3.	Бытовое обслуживание <*> <*>	3.3
4.	Общественное питание <*> <*>	4.6
5.	Площадки для занятий спортом <*> <*>	5.1.3
6.	Обеспечение внутреннего правопорядка <*>	8.3
7.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
8.	Улично-дорожная сеть	12.0.1
9.	Благоустройство территории	12.0.2
10.	Земельные участки общего назначения	13.0
11.	Ведение огородничества	13.1



<b>12.</b>	<b>Ведение садоводства</b>	<b>13.2</b>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
13.	Хранение автотранспорта <*>	2.7.1
14.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
15.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
16.	Приюты для животных	3.10.2
17.	Магазины <*>	4.4
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
18.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
19.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

2. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и(или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

**2.1.1. Минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) – 1000 кв. м при размещении в границах участка жилого дома.**

2.1.2. Минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) – 400 кв. м при размещении в границах участка садового дома.

2.1.3. Минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение огородничества» (код 13.1) – 200 кв. м.

2.1.4. Для иных видов разрешенного использования минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 17 части II Правил.

2.1.5. Максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) – 1800 кв. м при размещении в границах участка жилого дома.

2.1.6. Максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) – 1250 кв. м при размещении в границах участка садового дома.

2.1.7. Максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение огородничества» (код 13.1) – 400 кв. м.

2.1.8. Для иных видов разрешенного использования максимальная площадь земельных участков не подлежит установлению.

2.2. 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.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более трех этажей.

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

- для вида разрешенного использования с кодами 13.2 – 20%;

– для иных видов разрешенного использования – не подлежит установлению.

2.5. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 1 настоящей статьи знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

2.6. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

2.7. Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 20 части II Правил.

2.8. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V;

2.9. Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 22 части II Правил.

2.10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 23 части II Правил.

2.11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 24 части II Правил.

2.12. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 25 части II Правил.

2.13. Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные по отношению к установленным настоящим разделом Правил ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

2.14. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.

2.15. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью

или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации Генерального плана города Смоленска, утвержденного решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны.

3. Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения города Смоленска устанавливаются в составе местных нормативов градостроительного проектирования города Смоленска.

В соответствии с п. 2.1.1. Минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) – 1000 кв. м при размещении в границах участка жилого дома.

Земельный участок принадлежит Бондал Анастасие Сергеевне по праву собственности на основании договора купли-продажи земельного участка, (Договор купли-продажи земельного участка, приобретаемого за средства кредита, заключенный в г. Смоленске, выдан 13.10.2025), внесен в ЕГРН 14.01.1993 с кадастровым номером 67:27:0031305:194, площадь участка - 673 кв.м, разрешенное использование: ведение садоводства.

Собственник земельного участка желает построить на участке жилой дом.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства:

*Минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) - 1000 кв.м. при размещении в границах участка жилого дома.*

*Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.*

Испрашивается разрешение на использование отведенного земельного участка меньшего размера, чем установлен Правилами землепользования и застройки г. Смоленская для вида разрешенного использования земельного участка «ведение садоводства».

Площадь земельного участка 673 кв.м, что не соответствует норме площади земельного участка с видом разрешенного использования «ведение садоводства».

Увеличение земельного участка до нормативной площади (1000 кв. м.) невозможно, в связи отсутствием свободной земли.

Участок площадью 673 кв.м. вполне достаточен для размещения на нем жилого дома с соблюдением минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения - не менее 5 м со стороны проездов и не менее 3 м со стороны смежных участков, а так же максимального процента застройки - 20%.

### **Заключение**

**Отклонение** от градостроительных регламентов в части площади земельного участка равной 673 кв.м. по документам (при минимальном размере 1000 кв.м) для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. «Железнодорожник» в районе п. Тихвинка), участок 18, **является обоснованным при размещении в границах участка жилого дома** градостроительной ситуацией и не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры, не нарушает нормы СНиП и СП, пожарные и санитарные требования.

Градостроительных ограничений не имеется. Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031305:194 используется полностью в соответствии со своим разрешенным видом использования.

Главный архитектор ООО «ОСА»

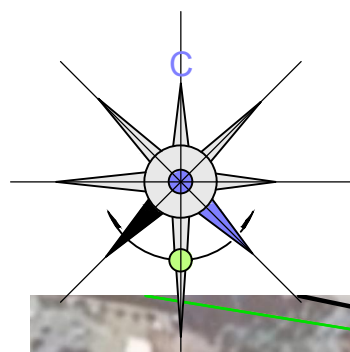
Найданова-Каховская Е. А.

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение 1. Схема планировочной организации земельного участка.**

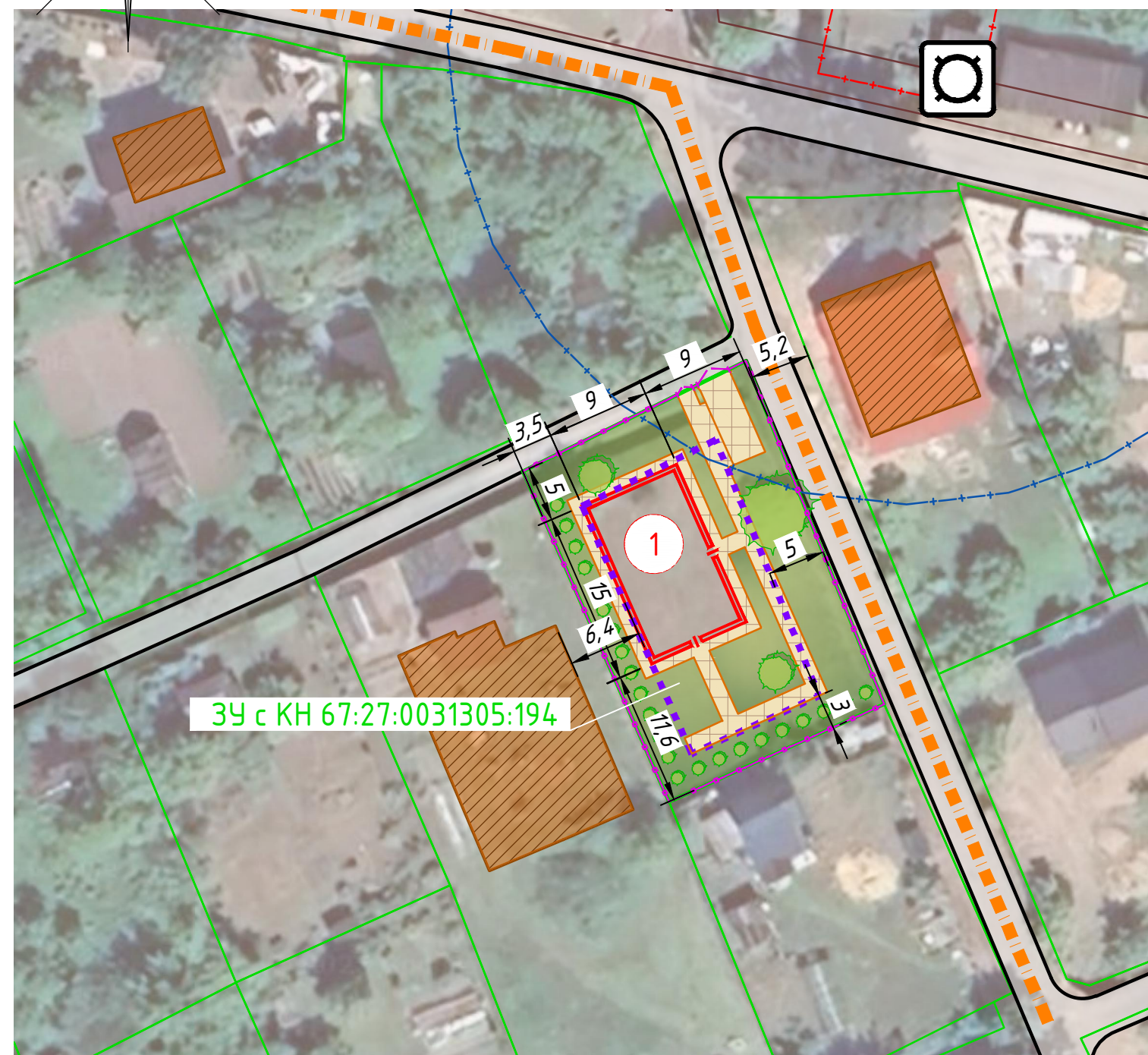
**М 1:500**



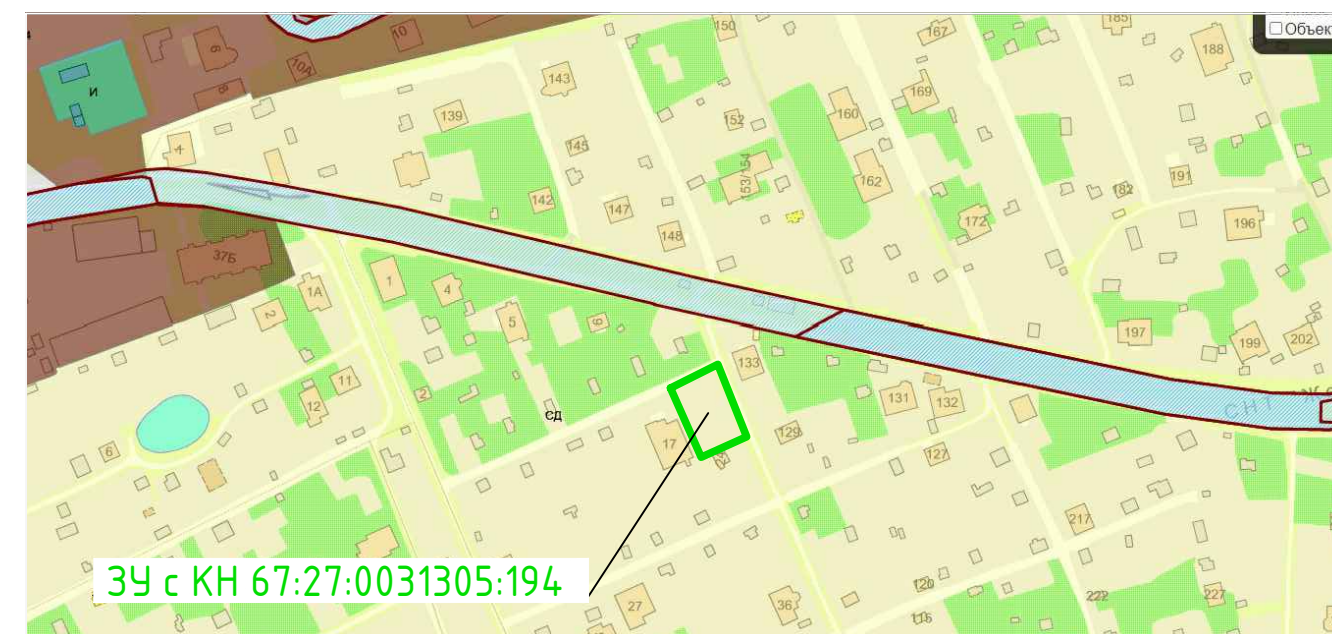


### ТЭП

1. Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031305:194 – 673 м<sup>2</sup>.
2. Площадь застройки проектируемого жилого дома – 135,0 м<sup>2</sup>.
3. Общая площадь проектируемого центра жилого дома – 108,6 м<sup>2</sup>.
4. Строительный объем проектируемого жилого дома, в т.ч. ниже отм. +–0.000 – 945,0 м<sup>3</sup>.
5. Площадь покрытий – 152,4 м<sup>2</sup>.
6. Площадь озеленения – 385,6 м<sup>2</sup>.



### Фрагмент карты градостроительного зонирования



### Условные обозначения

- проезд пожарных машин до ЗУ
- существующие здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения
- номер объекта капитального строительства по экспликации
- границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
- место допустимого размещения объектов капитального строительства
- проектируемое ограждение земельного участка
- улицы, проезды
- тротуары, дорожки, площадки
- зеленые насаждения
- деревья, кустарники
- Объекты водоснабжения**
  - водонапорная башня
- Границы зон с особыми условиями использования территорий**
  - охранная зона инженерных коммуникаций
  - первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
  - второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

### Экспликация существующих и проектируемых объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	S застр.	Этаж-ность	Адрес	Sзз
1	Проектируемый жилой дом	135,0	1	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, участок 18	673

### Примечание:

1. Схема планировочной организации земельного участка для технико-экономического обоснования возможности использования земельного участка с видом разрешенного использования "ведение садоводства" под строительство жилого дома по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. "Железнодорожник" в районе п. Тухвинка), участок 18, выполнена на основании выписки из ЕГРН об объекте недвижимости – земельном участке (кадастровый номер 67:27:0031305:194).
2. Размеры и конфигурация объектов капитального строительства на схеме планировочной организации земельного участка указаны в соответствии с намерениями собственника земельного участка.
3. Границы размещения проектируемых объектов капитального строительства нанесены в соответствии с требованиями СП.42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
4. Размеры на схеме планировочной организации земельного участка даны в метрах.
5. Испрашивается разрешение на использование отведенного земельного участка меньшего размера, чем установлен Правилами землепользования и застройки г. Смоленская для садоводства.
6. Увеличение земельного участка до нормативной площади (1000 кв.м.) невозможно, в связи отсутствием свободной земли.
7. Противопожарный разрыв между строением на соседнем земельном участке составляет 6,4 м (минимальный – 6 м между каменными строениями на территории садоводческого товарищества согласно СП 53.13330.2019 и СП 55.13330.2016).

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подр.	Дата	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ Железнодорожник, (ранее сад. тов. "Железнодорожник" в районе п. Тухвинка), участок 18			
ГАП	Найданова-Каховская					Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
							ТЭО	1	1
Разработал	Найданова-Каховская					Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500			