



**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

возможности отклонений от предельных параметров
реконструируемого объекта капитального строительства,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская
область, г. Смоленск, ул. Красный Октябрь, дом 19Б, кадастровый
номер земельного участка 67:27:0014519:15

06-Т/2026-ТЭО

Смоленск
2026 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 Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010),
регистрационный номер в реестре членов П-153-006732215069-2328,
дата регистрации в реестре членов 24.05.2024г.

Технико-экономическое обоснование
возможности отклонений от предельных параметров
реконструируемого объекта капитального строительства,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская
область, г. Смоленск, ул. Красный Октябрь, дом 19Б, кадастровый
номер земельного участка 67:27:0014519:15

06-Т/2026-ТЭО

Генеральный директор

С. В. Жариков

Гл. архитектор проекта

А. Г. Сколышева

Смоленск
2026 г.

Содержание

Введение.....	4
1. Существующее положение	5
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	12
Приложение	14

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции индивидуального жилого дома с кадастровым номером 67:27:0014519:71, с учетом имеющегося по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (2.1) отступы от границ земельного участка), 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 № 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».

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014519:15 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

Площадь земельного участка 578 м².

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Красный Октябрь, дом 19Б.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне Ж4 – зоне застройки жилыми домами смешанной этажности.

С южной стороны земельный участок граничит с существующим проездом по улице Красный Октябрь, с западной и восточной стороны земельный участок граничит с индивидуальными жилыми домами, с северной стороны земельный участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется реконструкция индивидуального жилого дома 67:27:0014519:71, площадью 56,2 м². Проектом реконструкции предусмотрена надстройка мансардного этажа и пристройка 1,5 м к дому с северной стороны.

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж4 (зоне застройки жилыми домами смешанной этажности). Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с преобладающим типом застройки территории. На территории квартала 67:27:0014519, где располагается рассматриваемый участок, преобладающим типом застройки является индивидуальное жилищное строительство, поэтому для данной территории принимается регламент зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа).

В соответствии с регламентами зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» - 1000 кв. м; максимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» - 1800 кв. м. Данный регламент не выполняется, площадь земельного участка 578 м².

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 до реконструируемого объекта капитального (жилого дома) строительства с восточной стороны – от 2,8 до 3 м (при нормативном значении 3 м), отступ от границ земельного участка до бани (ОКС №3 по экспликации зданий и сооружений) с западной стороны – 1,8 м (при нормативном значении 3 м), с южной стороны – от 0 м (при нормативном значении 3 м); отступ от границ земельного участка до гаража (ОКС №2 по экспликации зданий и сооружений) с западной стороны – от 0 м (при нормативном значении 3 м), с южной стороны – 0 м (при нормативном значении 5 м).

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа;

Данный регламент не нарушен, планируемый к реконструкции жилой дом одноэтажный с мансардным этажом, не превышающее 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 30% для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства». Фактический процент застройки - 17% (99м²). Рассматриваемый участок не имеет отклонений от данного параметра.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 22 части II Правил - 15% территории земельного участка. 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 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.

Реконструируемое здание, расположенные по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Красный Октябрь, дом 19Б, 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:	
		Проектируемый индивидуальный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица Красный Октябрь, дом 19Б.	Степень огнестойкости
			II
Реконструируемый индивидуальный жилой дом	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:	
		Проектируемый индивидуальный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица Красный Октябрь, дом 19Б.	Степень огнестойкости
			II
Реконструируемый индивидуальный жилой дом	II	3,5- 13,0	

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

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:

- Реестровый номер границы: 67:27-6.6770.

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 реконструкции здание расположено 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 реконструкции здание расположено 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, м²	Баланс территории, %	Примечание
1	Площадь земельного участка	578	100	
2	Площадь застройки	99	17	
3	Площадь озеленения	150	26	
4	Площадь твердых покрытий	329	57	

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемый планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 67:27:0014519:71 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилых зданий 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 минимальной площади земельного участка для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1). Согласно пункту 2.1.1 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (2.1) – 1000 м². Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 578 м². Необходимо отклонение минимальной площади земельного участка с 1000 м² на 578 м².

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. Необходимо отклонение от градостроительных норм в части отступов границ земельного участка до реконструируемого жилого дома с северной стороны – с восточной стороны – 2,8 м (при нормативном значении 3 м).

Земельный участок №19Б по ул. Красный Октябрь с данной конфигурацией и площадью 578 м², был сформирован на основании Решения Исполкома Смоленского госсовета от 17 ноября 1958 г. за №1132. Площадь земельного участка формировалась в соответствии с действующими на тот момент градостроительными регламентами. Привести в соответствие с пп. 2.1.1 п. 2 ст. 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм (в редакции от 20.02.2026 № 263-адм) не

предоставляется возможным, с западной и восточной стороны находятся участки третьих лиц, с северной стороны участок граничит с оврагом и перераспределение невозможно.

Расположение рассматриваемого здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как жилой дом.

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

Приложение






Условные обозначения

10

- объекты капитального строительства существующие
- некапитальные объекты
- реконструируемые объекты капитального строительства
- существующие, реконструируемые объекты капитального строительства
- граница, рассматриваемого земельного участка
- граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	60,2	
2	Гараж	23,8	
3	Баня	15	

						06-Т/2026-ТЭО					
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонений от предельных параметров объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Красный Октябрь, дом 19Б, кадастровый номер земельного участка 67:27:0014519:15					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сколышева								ТЭО	1	2
ГАП	Сколышева					Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500				ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	

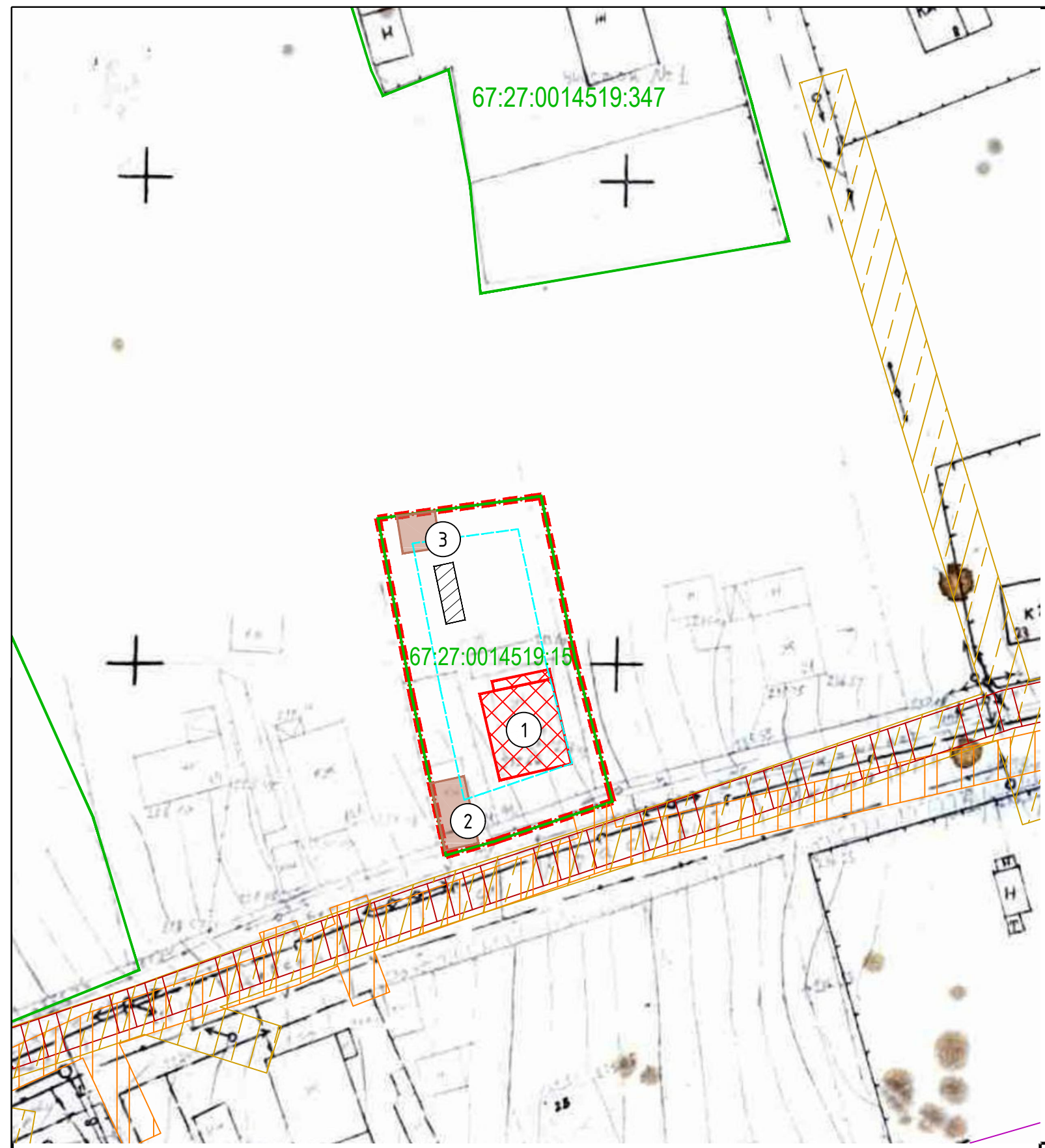
Условные обозначения

- объекты капитального строительства существующие
- некапитальные объекты
- реконструируемые объекты капитального строительства
- существующие, реконструируемые объекты капитального строительства

- граница, рассматриваемого земельного участка
- граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Реестровый номер границы: 67:00-6.555
- Реестровый номер границы: 67:27-6.6770
- Реестровый номер границы: 67:27-6.912
- Реестровый номер границы: 67:27-6.6029



						06-Т/2026-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонений от предельных параметров объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Красный Октябрь, дом 19Б, кадастровый номер земельного участка 67:27:0014519:15			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Сколышева			ТЭО	2	2
ГАП				Сколышева		Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:500			