



**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. Барклая де Толли, земельный участок 3,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0031930:244

14-Т/2026-ТЭО



**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. Барклая де Толли, земельный участок 3,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0031930:244

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	13

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции здания кафе, с отклонениями от градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка, доля озеленения территории, минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельного участка, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках, 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 67:27:0031930:244.

Площадь: 160 кв. м

Вид разрешенного использования: «Общественное питание».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Баркляя де Толли, земельный участок 3.

Согласно генеральному плану города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в общественно-деловой зоне.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне ОЖИ – зоне размещения объектов общественно-делового назначения исторического центра и жилых домов.

С северной, восточной стороны участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с западной стороны с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031930:1 «Под жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения», с южной стороны с существующей улично-дорожной сетью (ул. Баркляя де Толли).

В настоящее время на участке расположены:

- магазин, площадью 57 м², кадастровый номер 67:27:0031930:50;
- сооружение трубопроводного транспорта, кадастровый номер 67:27:0000000:1171

(Производственно-технический комплекс газификации низкого давления, состоящий из 21 газопровода).

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 67:27:0031930:50 под здание общественного питания. Общая площадь здания 57,0 м².

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «Общественное питание» (код 4.6) – относится к основным видам разрешенного использования в соответствии с регламентами зоны ОЖИ (зоны размещения объектов общественно-делового назначения исторического центра и жилых домов).

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.

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

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 реконструируемого объекта капитального строительства с северной стороны - от 0,9 м до 1,1 м (при нормативном значении 3 м); с южной стороны – 0,2 м (при нормативном значении 5 м); с западной стороны – от 0,2 до 0,6 (при нормативном значении 3 м).

При соблюдении необходимых отступов площадь допустимой застройки оставляет 13 м², этой площади недостаточно для здания общественного питания. Данный регламент нарушен в связи с соблюдением установленных противопожарных, санитарных норм.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, но не более 20 м. Данный регламент не нарушен, планируемое к реконструкции здание одноэтажное, не превышающее 20 м.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 22 части II Правил землепользования и

застройки города Смоленска 15%. Регламент не выполняется: на участке отсутствует озеленение. Необходимо отклонение от данного параметра с 15% до 0%.

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:

1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве.

Максимальное количество работников в смену- 4 человек.

Расчет: $4/5 + 10/10 = 2$ м/мест.

Необходимое количество – 2 машино-места, разместить места в пределах земельного участка невозможно.

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 «общественное питание»– одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м. Общая площадь реконструируемого зданий – 57 м². Необходимо одно место на погрузочно-разгрузочную площадку.

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 Баркляя де Толли, земельный участок 3, 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:	
		Реконструируемое здание общественного питания по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Барклая де Толли, земельный участок 3.	Степень огнестойкости
			II
Реконструируемое здание общественного питания	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:	
		Реконструируемое здание общественного питания по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Барклая де Толли, земельный участок 3.	Степень огнестойкости
			I
Реконструируемое здание общественного питания	II	4,8	

Нормированное расстояние между зданиями, сооружениями не соблюдено. Согласно СП 4.13130.2013 расстояние между зданиями I, II, III степеней огнестойкости — 6 м. Расстояние между реконструируемым зданием общественного питания и жилым домом со встроенными помещениями общественного назначения – 4,8 м. Данное расстояние существовало до планируемой реконструкции и обусловлено исторически сложившейся застройкой города. Проектом предусмотрены мероприятия предотвращения распространения пожара: установка автоматических систем пожаротушения (АУПТ) или сигнализации, использованием материалов с повышенными огнестойкими свойствами для отделки, облицовки стен.

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 рассматриваемая территории полностью расположена в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия 67:27-6.6473.

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

Санитарно-защитная зона (реестровый номер 67:27-6.4077).

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 спроектированы 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	160	100	
2	Площадь застройки	57	36	
3	Площадь озеленения	0	0	
4	Площадь твердых покрытий	103	64	

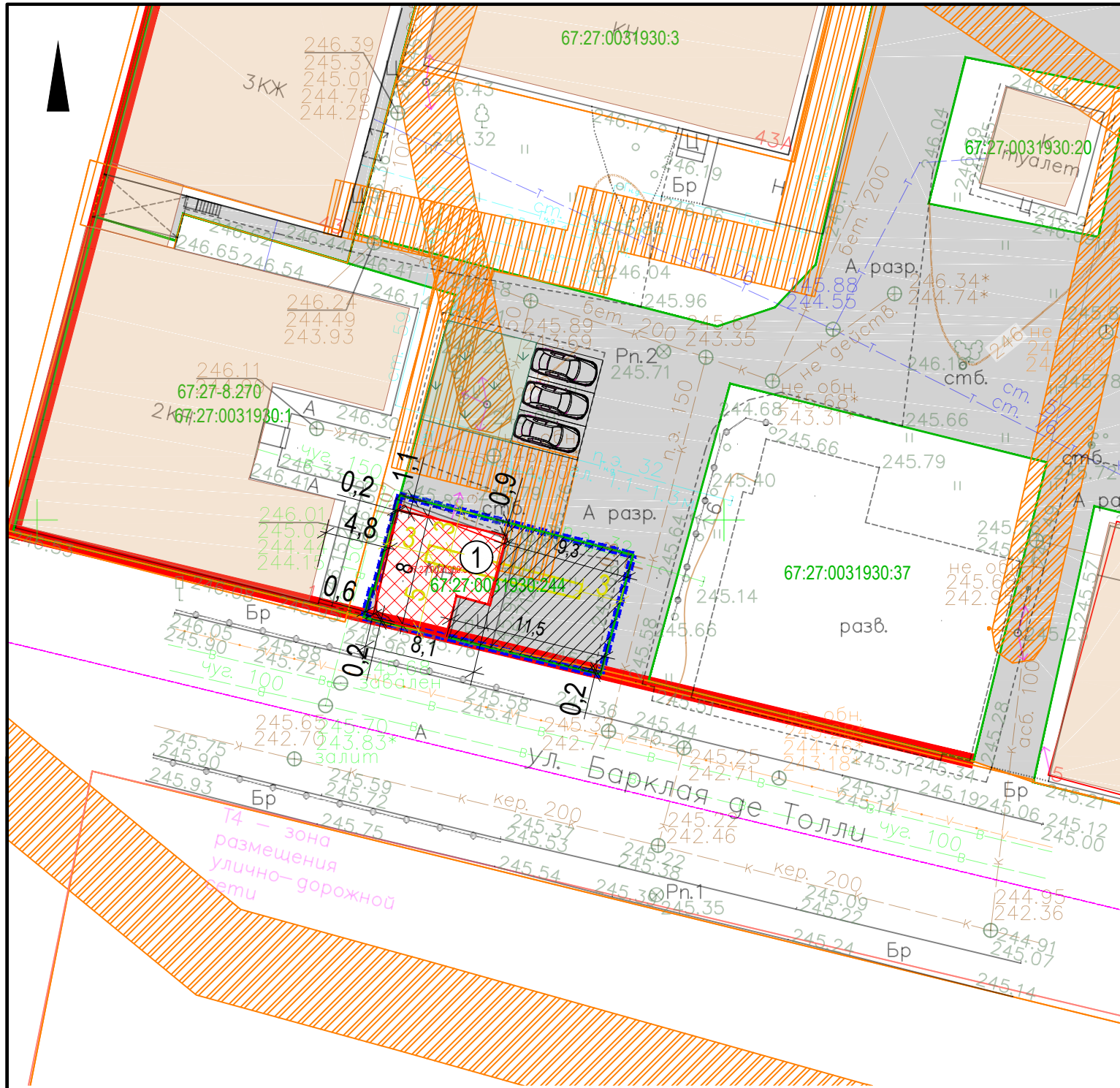
Вывод

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).

Необходимо получения отклонений от градостроительных нормы в части отступов границ земельного участка с северной, с восточной и западной с стороны - 0 м (при нормативном значении 3 м); с южной стороны – 0 м (при нормативном значении 5 м); в части минимальных размеров озелененной территории земельного участка: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 0%, при минимальной площади озелененных территорий 15%, (24 м²); в части отсутствия минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в пределах земельного участка; в части минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках.

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

Приложение



Условные обозначения

- Существующие объекты капитального строительства
- Реконструируемые объекты капитального строительства
- Существующие, реконструируемые объекты капитального строительства
- Красные линии
- Граница, рассматриваемого земельного участка
- Граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- Границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- Погрузочно-разгрузочная зона
- Покрытие дорог, проездов, площадок
- Озеленение (газон)

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Реестровый номер границы: 67:27-6.4077

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Здание общественного питания	57,0	

						14-Т/2026-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонении от предельных параметров реконструируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Барклая де Толли, земельный участок 3, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031930:244			
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"	