



**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**

возможности получения разрешения условно разрешенных видов  
использования реконструируемого объекта капитального  
строительства, расположенного по адресу: Российская  
Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Седова,  
земельный участок 23, кадастровый номер земельного участка  
67:27:0014320:161

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](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**

возможности получения разрешения условно разрешенных видов  
использования проектируемого объекта капитального  
строительства, расположенного по адресу: Российская  
Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Седова,  
земельный участок 23, кадастровый номер земельного участка  
67:27:0014320:161

Генеральный директор  
Гл. архитектор проекта



С. В. Жариков  
А. Г. Сколышева

Смоленск  
2026 г.

## Оглавление

|                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Введение .....                                                                                                                  | 1  |
| 1. Современное состояние рассматриваемой территории .....                                                                       | 2  |
| 1.1 Расположение в структуре населенного пункта .....                                                                           | 2  |
| 1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории .....                                                      | 2  |
| 1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию .....                                 | 2  |
| 2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования .....                                                      | 4  |
| 2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории .....                                                       | 4  |
| 2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации ..... | 4  |
| 2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка .....                             | 4  |
| 2.3.1 Озеленение и благоустройство .....                                                                                        | 5  |
| 2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура .....                                                                            | 5  |
| 2.3.3 Инженерная инфраструктура .....                                                                                           | 6  |
| 2.4 Техничко-экономические показатели .....                                                                                     | 6  |
| 2.5 Пожарная безопасность .....                                                                                                 | 7  |
| Вывод .....                                                                                                                     | 9  |
| Приложение .....                                                                                                                | 10 |

## Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0014320:161 «для производственной базы», в связи с реконструкцией объекта капитального строительства – магазина розничной торговли, общей площадью 595 м<sup>2</sup>.

При разработке технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва № 260 от 22.09.1998;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02".

## 1. Современное состояние рассматриваемой территории

### 1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014320:161 расположен в г. Смоленск, улица Седова, земельный участок 23. С востока земельный участок граничит с улицей Седова, с юга, севера, запада - с земельными участками с видом разрешенного использования «для производственной базы».

### 1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0014320:161.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Седова, земельный участок 23.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1235 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: для производственной базы.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемая территория не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

### 1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в производственной зоне.

В границах рассматриваемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

В соответствии с генеральным планом города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне П5 - зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 вид разрешенного использования «магазины» 4.4 относятся к условно разрешенным видам использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства. Предельный максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 3 м. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска 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 П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

Минимальная доля озелененной территории земельного участка - 15% территории земельного участка (185 м<sup>2</sup>).

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта: 12 м/м (для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м – 1 место на 50 кв. м общей площади).

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках: 1 м/м (одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов).

## **2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования**

### **2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На земельном участке планируется к размещению 2-этажное здание магазина прямоугольной формы, с максимальными габаритными размерами 17,6х34 м. Максимальная площадь застройки магазина 595 м<sup>2</sup>, так же на земельном участке располагаются все необходимые элементы благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения, погрузочно-разгрузочные площадки.

### **2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации**

В соответствии с регламентом территориальной зоны П5 размещение здания магазина относится к условно разрешенным видам использования.

В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

## 2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Планируемое использование земельного участка с кадастровым номером 67:27:0014320:161 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

На рассматриваемой территории планируется размещение парковочных мест, санитарный разрыв от которых устанавливается в соответствии с таблицей 7.1.1. «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». При данной архитектурно-планировочной организации земельного участка санитарный разрыв выполняется.

### 2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии с регламентом территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «магазины» 4.4 составляет 15% (185м<sup>2</sup>). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 190 м<sup>2</sup> (15%). 50 м<sup>2</sup> озелененной территории расположено на прилегающем земельном участке, предоставленном на основании распоряжения от 18.02.2025 № 241-р/адм об использовании части земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:8342 площадью 494 м<sup>2</sup>, для элементов благоустройства территории; размещение проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешения на строительство. Регламент выполняется: общий процент озеленения рассматриваемых земельных участков составляет 240 м<sup>2</sup>.

### 2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: по ул. Седова.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрено расположение 9 машино-мест, 11 машино-мест на прилегающем земельном, предоставленном на основании Постановления Администрации города Смоленска 241-р/адм от 18.02.2025

об использовании земельного участка по улице Седова, площадью 496 кв.м, в целях размещения элементов благоустройства территории; размещение проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

### 2.3.3 Инженерная инфраструктура

#### *Водоснабжение*

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

#### *Водоотведение*

Водоотведение от нежилого здания предусматривается от централизованной бытовой системы.

#### *Электроснабжение*

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

#### *Теплоснабжение*

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства планируется от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы).

## 2.4 Технико-экономические показатели

Таблица 1

| № п/п | Показатель                                                       | Единицы измерения | Планируемое положение | Баланс территории, % |
|-------|------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|
| 1     | Площадь благоустраиваемого земельного участка                    | м <sup>2</sup>    | 1235                  | 100                  |
| 2     | Площадь земельного участка                                       | м <sup>2</sup>    | 1731                  | 140                  |
| 3     | Площадь застройки в границах рассматриваемого земельного участка | м <sup>2</sup>    | 595                   | 48                   |
| 4     | Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием        | м <sup>2</sup>    | 450                   | 37                   |
| 5     | Площадь озеленения                                               | м <sup>2</sup>    | 190                   | 15                   |

## 2.5 Пожарная безопасность

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. При проектировании проездов обеспечена возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему второстепенному проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд шириной 5,5 м (с учетом тротуаров) предусматривается с основного проезда шириной 6 метров. Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин с продольной стороны здания.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается:

- системой предотвращения распространения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

Предотвращение распространения пожара достигается:

- предотвращением образования горючей среды;
- предотвращением образования в горючей среде источников зажигания.

Предотвращение образования горючей среды обеспечивается:

- применением негорючих и трудногорючих веществ и материалов;
- изоляция горючей среды;
- поддержанием безопасной концентрации среды в соответствии с нормами и правилами безопасности;
- поддержанием температуры и давления среды, при которых распространение пламени исключается;

- установкой пожароопасного оборудования в изолированных помещениях;

Предотвращение образования в горючей среде источников зажигания достигается:

- применением оборудования, при эксплуатации которого не образуется источников зажигания;
- применением электрооборудования, соответствующего требованиям «Правил устройства электроустановок»;
- исключением возможности появления искрового разряда в горючей среде энергией;

-выполнением действующих строительных норм, правил и стандартов.

Противопожарная защита достигается:

-средствами пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники;

-автоматическими установками пожарной сигнализации;

-основными строительными конструкциями и материалами с нормативными показателями пожарной опасности;

-проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности.

Организационно-технические мероприятия включают в себя:

-привлечение специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии МЧС РФ, для осуществления контроля эксплуатации и технического обслуживания технических систем (средств) противопожарной защиты;

-разработку мероприятий по действиям администрации, охраны, работающих на случай возникновения пожара и при организации эвакуации людей;

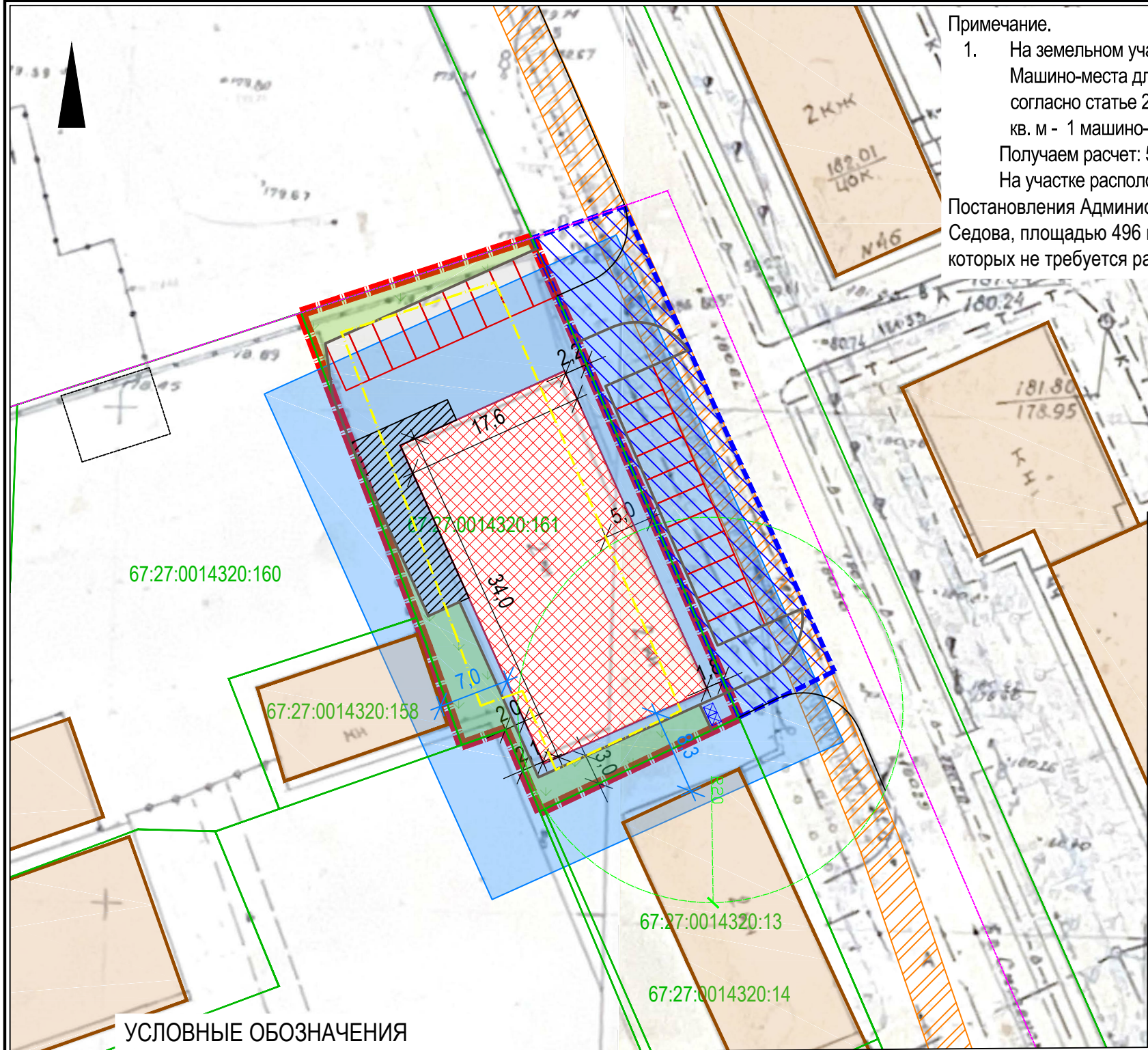
-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

## Вывод

На земельном участке планируется к размещению двухэтажное здание магазина розничной торговли. Максимальная площадь застройки проектируемого здания – 595 м<sup>2</sup>, общая площадь здания – 1190 м<sup>2</sup>.

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0014320:161 – «магазины» 4.4, в связи с реконструкцией здания под магазин, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

## Приложение



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013003:226
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы кадастрового квартала
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- объекты капитального строения (нежилые)
- места размещения парковок
- озеленение
- покрытие тротуаров, дорожек и площадок
- погрузочно-разгрузочная зона
- пожарный разрыв
- земельный участок, предоставленный на основании Постановления Администрации города Смоленска 241-р/адм от 18.02.2025 об использовании земельного участка по улице Седова, площадью 496 кв.м, в целях размещения элементов благоустройства территории; размещение проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешения на строительство
- Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные
- охранная зона инженерных коммуникаций (реестровый номер зоны 67:27-6.3560)

Примечание.

1. На земельном участке планируется к реконструкции здания магазина розничной торговли, общей площадью 595 м<sup>2</sup>. Машино-места для парковки легковых автомобилей объекта капитального строительства для магазина розни рассчитаны согласно статье 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска, для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м - 1 машино-место на 50 м<sup>2</sup> общей площади.

Получаем расчет: 595:50=12 м/м

На участке расположено 9 м/м, 11 м/м расположены на соседнем земельный участок, предоставленный на основании Постановления Администрации города Смоленска 241-р/адм от 18.02.2025 об использовании земельного участка по улице Седова, площадью 496 кв.м, в целях размещения проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.



|            |           |      |        |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |      |
|------------|-----------|------|--------|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|            |           |      |        |       |      | 17-Т/2026-ТЭО-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |      |
|            |           |      |        |       |      | Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенных видов использования проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Седова, земельный участок 23, кадастровый номер земельного участка 67:27:0014320:161 |                                                                                                                                 |      |
| Изм.       | Коп.уч.   | Лист | № док. | Подп. | Дата | Приложение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Стадия                                                                                                                          | Лист |
| Разработал | Сколышева |      |        |       | 2026 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | П                                                                                                                               | 1    |
|            |           |      |        |       |      | Схема расположения на земельном участке<br>М 1:500                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО<br>"ПРОСТРАНСТВО" |      |
| ГИП        | Затула    |      |        |       | 2026 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                 |      |