



**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

отклонения от предельных параметров 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

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 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

Генеральный директор
Гл. архитектор проекта



С. В. Жариков
А. Г. Сколышева

Смоленск
2026 г.

Содержание

Введение.....	4
1. Существующее положение	4
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.....	13
Приложение	14

Введение

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».

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность расположения здания магазина, с отклонениями от градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка, минимальное количество машино-мест), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014320:161 с видом разрешенного использования «для производственной базы».

Площадь земельного участка 1235 м².

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Седова, земельный участок 23.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне П5 – зоне размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

С восточной стороны от участка находится существующий проезд по улицы Седова (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:8342 с видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)»), с южной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0014320:13 «для производственной базы», с западной стороны граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0014320:160, 67:27:0014320:158, 67:27:0014320:4 «для производственной базы», с северной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0014331:43 «для производственной базы».

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется к реконструкции 2х-этажное здание под магазин розничной торговли. Реконструируемое здание прямоугольной формы, размеры 34,0x17,6 м, площадью застройки 595,0 м², что составляет 47%, и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для

работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Заезд на земельный участок осуществляется по существующей улично-дорожной сети со стороны улицы Седова.

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «магазины» – относится к условно разрешенным видам использования в соответствии с регламентами зоны П5 (зоны размещения производственных объектов V класса санитарной классификации)*.

*необходимо получения разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0014320:161

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.

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 планируемого объекта капитального строительства с западной стороны – 2,1 - 2,0 м (при нормативном значении 3 м), отступ с восточной стороны – 2,2 - 1,8 м (при нормативном значении 5 м).

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

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. Данный регламент не нарушен, планируется к размещению 2х-этажное здание под магазин, 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%. Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 190 м² (15%). Дополнительные элементы благоустройства размещены на земельном участке площадью 50 м², предоставленном на основании Постановления Администрации города Смоленска 241-р/адм от 18.02.2025 об использовании земельного участка по улице Седова для элементов благоустройства территории.

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 50 м² общей площади от 500 до 1300 кв. м под магазины.

Расчет: $595/50=12$ м/мест.

Общее количество необходимых машино-мест для проектируемого здания 12 м/мест. Проектом предусматривается расположение 9 машино-мест на территории земельного участка. На прилегающем к рассматриваемому земельному участку территории, предоставленной на основании Постановления Администрации города Смоленска 241-р/адм от 18.02.2025 об использовании земельного участка расположенного по улице Седова для проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешение на строительство располагаются дополнительные 11 машино-мест.

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 «магазины» – одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м. Общая площадь планируемых к размещению зданий – 595 м². Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место. Необходимо одно место на погрузочно-разгрузочную площадку, которое расположено в пределах земельного участка.

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.

Проектируемые здания, расположенные по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Соболева, дом 49, 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 под магазин по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Седова, зем. уч. 23.	Степень огнестойкости II
Реконструируемое здание магазина	II	12,0	

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 под магазин по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Седова, зем. уч. 23.	Степень огнестойкости I
Реконструируемое здание магазина	II	7,00-8,3	

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 магазина и производственных зданий — 7,0 – 8,3 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 на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

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

В соответствии с данными генерального плана города Смоленска и Правил землепользования и застройки города Смоленска территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Санитарно-защитная зона коммунальных и складских объектов.

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	1235	100	
2	Площадь благоустраиваемой территории	1731	140	
3	Площадь застройки	595	48	
4	Площадь озеленения	190	15	
5	Площадь твердых покрытий	450	37	

Вывод

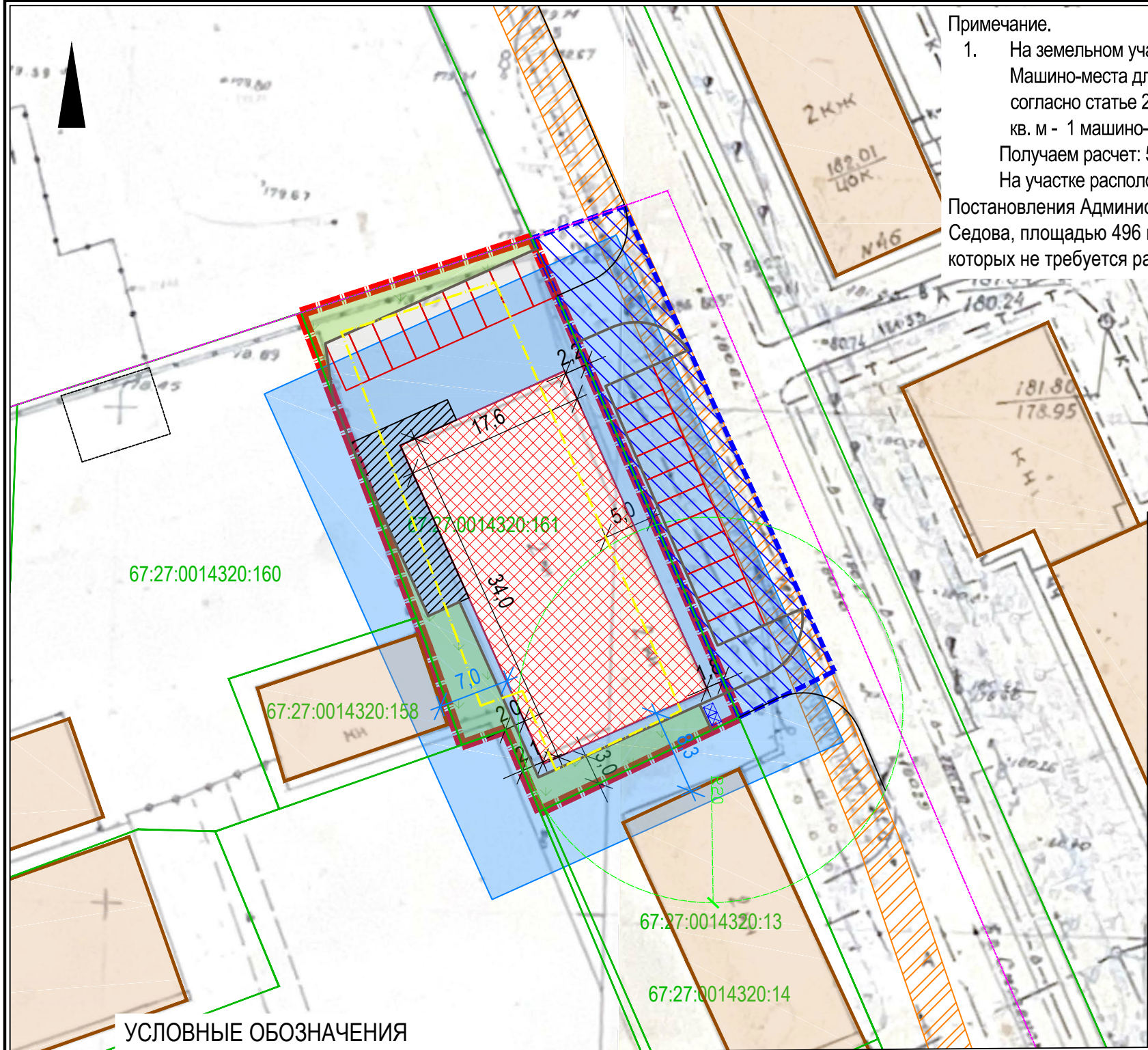
На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемое планируемое к размещению здание соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, 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).

Градостроительные нормы нарушены в части отступов границ земельного участка с западной стороны – от 2,0 до 2,1 м (при нормативном значении 3 м); с западной стороны – от 1,8 до 2,2 м (при нормативном значении 5 м).

Градостроительные нормы нарушены в части минимального количества машино-мест – 12 м/мест. Количество машино-мест, размещаемых на территории земельного участка, составляет 9 м/места. Недостающее 3 м/мест размещены на прилегающем земельном участке площадью 496 м², предоставленном на основании Постановления Администрации города Смоленска 241-р/адм от 18.02.2025 об использовании земельного участка по улице Седова в целях размещения проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешения на строительство. Необходимо отклонение минимального количества машино-мест с 12 до 9 м/мест.

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

Приложение

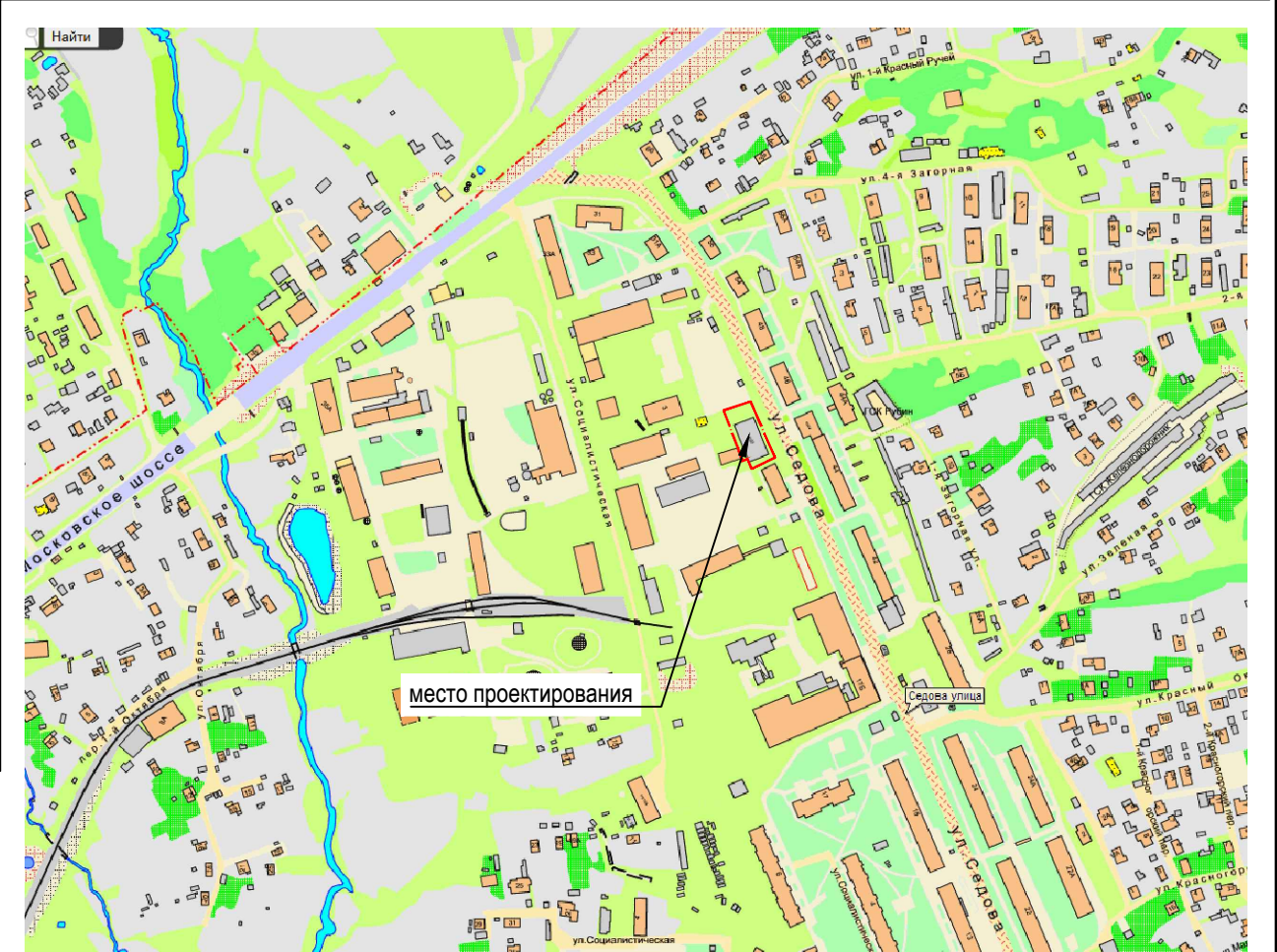


Примечание.

1. На земельном участке планируется к реконструкции здания магазина розничной торговли, общей площадью 595 м². 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 м² 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.



- 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)

						18-Т/2026-ТЭО-1		
						Технико-экономическое обоснование отклонения от предельных параметров 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		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист
Разработал	Сколышева			Г.Сколышева	2026		П	1
						Схема расположения на земельном участке М 1:500	 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	
ГИП	Затула			З.А.Затула	2026			