



**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 разрешенного
строительства объекта капитального строительства
(открытая, многоуровневая автостоянка поз. 10),
по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.
Смоленск, ул. Генерала Трошева, кадастровый номер
земельного участка 67:27:0000000:5037



**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

отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства
(открытая, многоуровневая автостоянка поз. 10),
по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.
Смоленск, ул. Генерала Трошева, кадастровый номер
земельного участка 67:27:0000000:5037

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	9
5. Техничко-экономические показатели	13
Вывод.....	14
Приложение	15

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 открытой многоуровневой автостоянки, с отклонениями от градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка, минимальной доли озеленения земельного участка), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:5037 с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1).

Площадь земельного участка 2242 м².

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Генерала Трошева.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж4 – зоне застройки жилыми домами смешанной этажности. Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с преобладающим типом застройки территории. На территории квартала, где располагается рассматриваемый участок, преобладающим типом застройки является многоэтажная жилая застройка, поэтому для данной территории принимается регламент зоны ЖЗ (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше)).

С северной стороны рассматриваемый земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:3211 «отдых (рекреация) (под зоной отдыха-лесопитомником "Киселевка")», с западной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:7713 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», с южной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:7714 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», с восточной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:5047 «Территории общего пользования». В настоящее время участок свободен от застройки.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется к размещению здание открытой многоуровневой автостоянки. Проектируемое здание прямоугольной формы, размеры 33,85 х 46,70 м, площадью застройки 1663,40 м², что составляет 74,19 %, и необходимых элементов благоустройства – площадь озеленения, и площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием.

Заезд на земельный участок осуществляется с автодороги местного значения ул. Генерала Трошева и ул. А. Степанова.

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «Хранение автотранспорта» (2.7.1) <*> – относится к основным видам разрешенного использования в соответствии с регламентами зоны ЖЗ (зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше)).

<*> – Объекты видов разрешенного использования, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м и не менее 500 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв. м или менее 500 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

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 3 м со стороны смежных участков. Данный регламент не выполняется: отступ от границ земельного участка планируемого объекта капитального строительства с

западной стороны – 1,7 м (при нормативном значении 3 м), отступ с южной стороны – 1,4 м (при нормативном значении 3 м).

Проектная документация на объект: Микрорайон №9 юго-восточного жилого района города Смоленска «Соловьиная роща. Новый квартал» по адресу: Смоленская область, ул. Генерала Трошева. Открытая многоуровневая автостоянка поз. 10, получила положительное заключение негосударственной экспертизы от 30.01.2023 №67-2-1-2-003607-2023. Данная документация была разработана на основании градостроительного плана №РФ672020002021-7030, выданного Администрацией города Смоленска от 02.09.2021, в соответствии с действующими на тот момент Правилами землепользования и застройки города Смоленска.

Согласно п.6 статье 19 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, общие требования к минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяются к проектной документации, в отношении которой на день вступления в силу постановления Администрации города Смоленска об утверждении Правил имеется положительное заключение экспертизы проектной документации и (или) выдано разрешение на строительство. Расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в указанном случае осуществляется в соответствии с положениями нормативных правовых актов, действующих на дату получения положительного заключения экспертизы проектной документации и (или) разрешения на строительство.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ 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 ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальное

количество этажей не подлежит установлению. Планируется к размещению 9-этажное здание открытой многоуровневой автостоянки.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 22 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска - 15% (336,3 м²). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 133,60 м² (6 %). Данный регламент не выполняется.

Согласно п. 8 Статьи 22 Правил при образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений общего пользования, площадь которого не менее площади, на которую уменьшена площадь озеленения земельных участков для размещения многоквартирных домов. В границах квартала, где располагается рассматриваемый земельный участок, располагается парк Соловьиная роща.

Общее количество необходимых машино-мест для проектируемого здания 499 м/мест, в т.ч. 11 м/м для инвалидов.

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.

Проектируемое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Генерала Трошева, является зданием 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 Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 29.12.2025) 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 (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 N 10995).

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между рассматриваемым зданием и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:
	Планируемое жилое здание № 9, 11, 12 (по экспликации объектов капитального строительства в ППТ);
<i>Планируемое здание открытой многоуровневой автостоянки</i>	35-50

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседними объектами капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:
	Планируемое жилое здание № 9, 11, 12 (по экспликации объектов капитального строительства в ППТ);
<i>Планируемое здание открытой многоуровневой автостоянки</i>	35-36,50

Нормированное расстояние между зданиями, сооружениями соблюдено, согласно Постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 29.12.2025) 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 (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 N 10995).

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 не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

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 планируемого к размещению здания 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

Планируемое к размещению здание спроектировано 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

Планируемое к размещению здание спроектировано 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	2242	100	
2	Площадь застройки	1663,40	74,19	
3	Площадь озеленения	133,60	5,96	
4	Площадь твердых покрытий	445	19,85	

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 – 1,7 м (при нормативном значении 3 м), отступ с южной стороны – 1,4 м (при нормативном значении 3 м).

Градостроительные нормы нарушены в части минимального процента озеленения земельного участка. Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 6 % (133,60 м²) при норме 15 %.

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

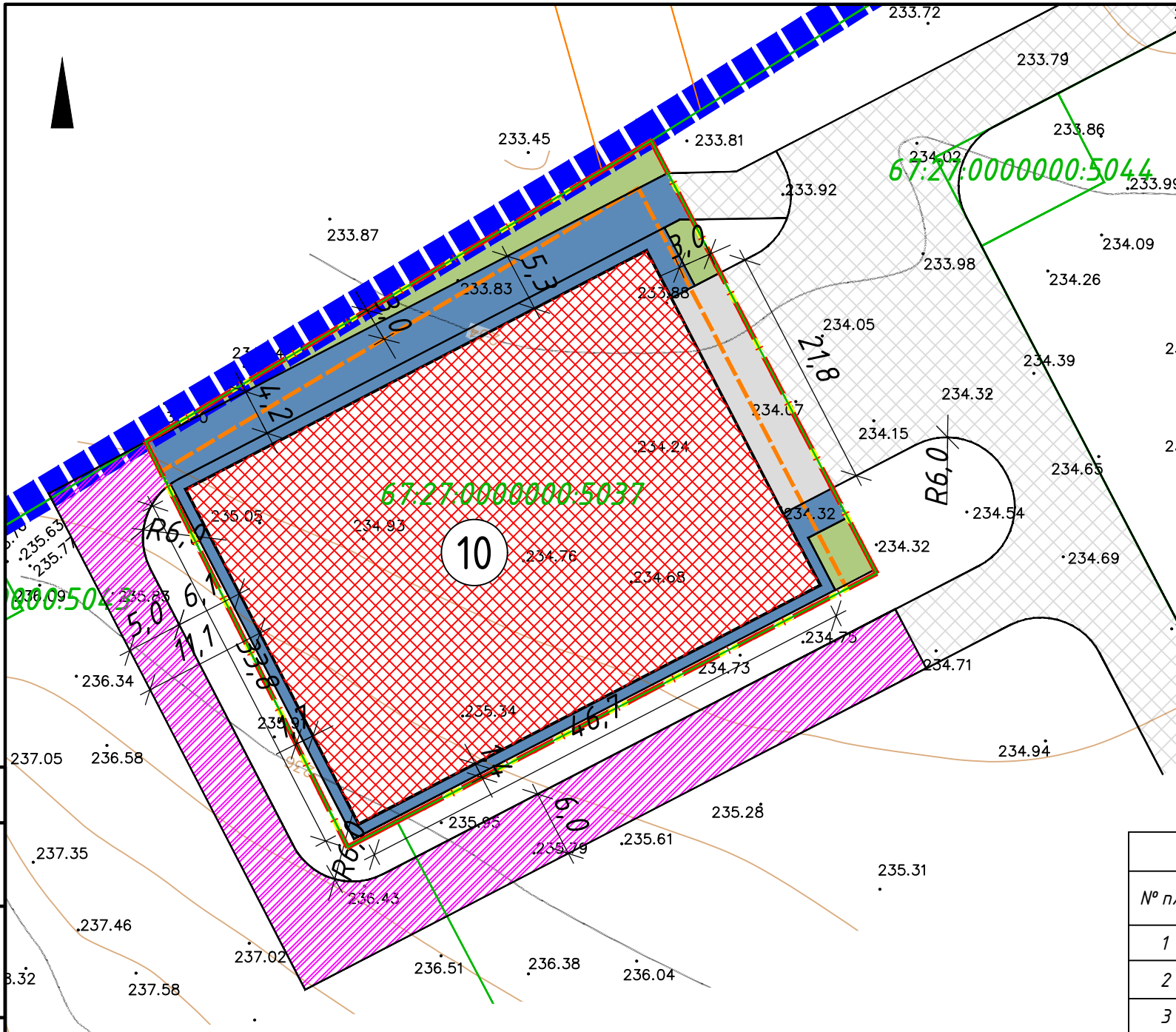
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- планируемые объекты капитального строительства
- номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- границы рассматриваемого земельного участка
- границы допустимого размещения зданий
- озеленение
- проезды
- отмостка, тротуары
- проектируемый сервитут для проезда
- въезд/выезд к поз. 10 (открытая многоуровневая автостоянка)
- граница санитарно-защитной зоны

Технико-экономические показатели					
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Процент	Примечание
1	Площадь земельного участка	м²	2242	100	
2	Площадь застройки	м²	1663,40	74,19	
3	Площадь озеленения	м²	133,60	5,96	
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	445	19,85	

Ведомость общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество, шт.			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³			
			зданий	квартир		застройки		общая или нормир.		здания		всего	
				зда- ния	все- го	здания	всего	здания	всего	ниже 0.000	выше 0.000		
Проектируемые здания и сооружения													
10	Открытая многоуровневая автостоянка (проектируемая)	9	1	-	-	1663,40	1663,40	13923,20	13923,20	-	46218.74	46218.74	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование отклонения от предельных параметров планируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Трошева, кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:5037			
Разработал	Сколышева	Сколышева	Сколышева	Сколышева	Сколышева	Приложение		Стадия	Лист
ГАП	Сколышева	Сколышева	Сколышева	Сколышева	Сколышева	ТЭО		1	1
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500						ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"			