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 проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 49, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030107:1

Смоленск
2025 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 проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 49, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030107:1

Генеральный директор **С. В. Жариков**

Гл. архитектор проекта **А. Г. Сколышева**

Смоленск
2025 г.

Содержание

Введение 4
1. Существующее положение 4
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории ... 6
3. Информация о соответствии градостоительным регламентам 6
4. Информация о соответствии техническим регламентам 7-10
5. Технико-экономические показатели 11
Вывод 12
Приложение 13

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), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030107:1 с видом разрешенного использования «магазины».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Соболева, дом 49.

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

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

С южной стороны от участка находится существующий проезд по улицы Соболева, с восточной стороны – проезд по улицы Песочная, с западной стороны граничит с земельным участком с кадастровым 67:27:0030107:2 для индивидуального жилищного строительства, с северной стороны граничит с земельным участком с кадастровым 67:27:0030107:18 для индивидуального жилищного строительства. В настоящее время, участок свободен от застройки.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется к размещению 2х-этажное здание под магазин. Проектируемые здания прямоугольной формы, размеры 22,6х17,1 м, площадью застройки 409,4 м^2, что составляет 40%, и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Заезд на земельный участок планируется со стороны улицы Песочная.

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «магазины» – относится к основным видам разрешенного использования в

соответствии с регламентами зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа). В соответствии с пунктом 2.6 статьи 27 параграфа 2 главы 2 Правил землепользования и застройки города Смоленска, в случае если общая площадь объектов капитального строительства превышает 300 кв. м. или менее 150 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования*.

*необходима подготовка технико-экономического обоснования на получение разрешения условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011404:230

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 – 3,6 - 4,0 м (при нормативном значении 5 м).

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для видов разрешенного «магазины» 4.4, устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, но не более 20 м. 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 155 м^2 (15%). Дополнительные элементы благоустройства размещены на земельном участке площадью 111 м^2, предоставленном на основании Постановления Администрации города Смоленска 3162-адм от 07.11.2023 об использовании земельного участка по улице Соболева 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 м^2 общей площади от 100 до 500 м^2 под магазины

Расчет: 525/50=10 м/мест.

Общее количество необходимых машино-мест для проектируемого здания 10 м/мест. Проектом предусматривается расположение 10 машино-мест на территории земельного участка.

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 – 525 м^2. 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.

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:**	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, дом 49.	Степень огнестойкости
			II
Проектируемое здание магазина	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:	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, дом 49.	Степень огнестойкости
			I
Проектируемое здание №1	II	6,27-11,7	

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 рассматриваемый участок расположен на территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенного по адресу: г. Смоленск (реестровый номер 67:27-8.15).

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

- Охранная зона трубопровода (газопровода) "Газопровод среднего давления, состоящий из 71 участка", расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 147119 кв. метров (реестровый номер: 67:27-6.126).
- Граница зоны с особыми условиями использования территории КЛ ТП-158-ТП-535 Л-616 (реестровый номер: 67:27-6.604).
- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-18 Ф1 (реестровый номер: 67:27-6.3469).

- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №1 ТП 018 (реестровый номер: 67:27-6.2697).
- Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в микрорайоне «Новосельцы» г. Смоленска. (реестровый номер: 67:00-6.429)

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 спроектирован 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 спроектирован таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

5. Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь, м²	Баланс территории, %	Примечание
1	Площадь земельного участка	1019	100	
2	Площадь застройки	409	40	
3	Площадь озеленения	155	15	
4	Площадь покрытий, в том числе:	455	45	
4.1	Площадь проезда	378	37	
4.2	Отмостка	77	8	

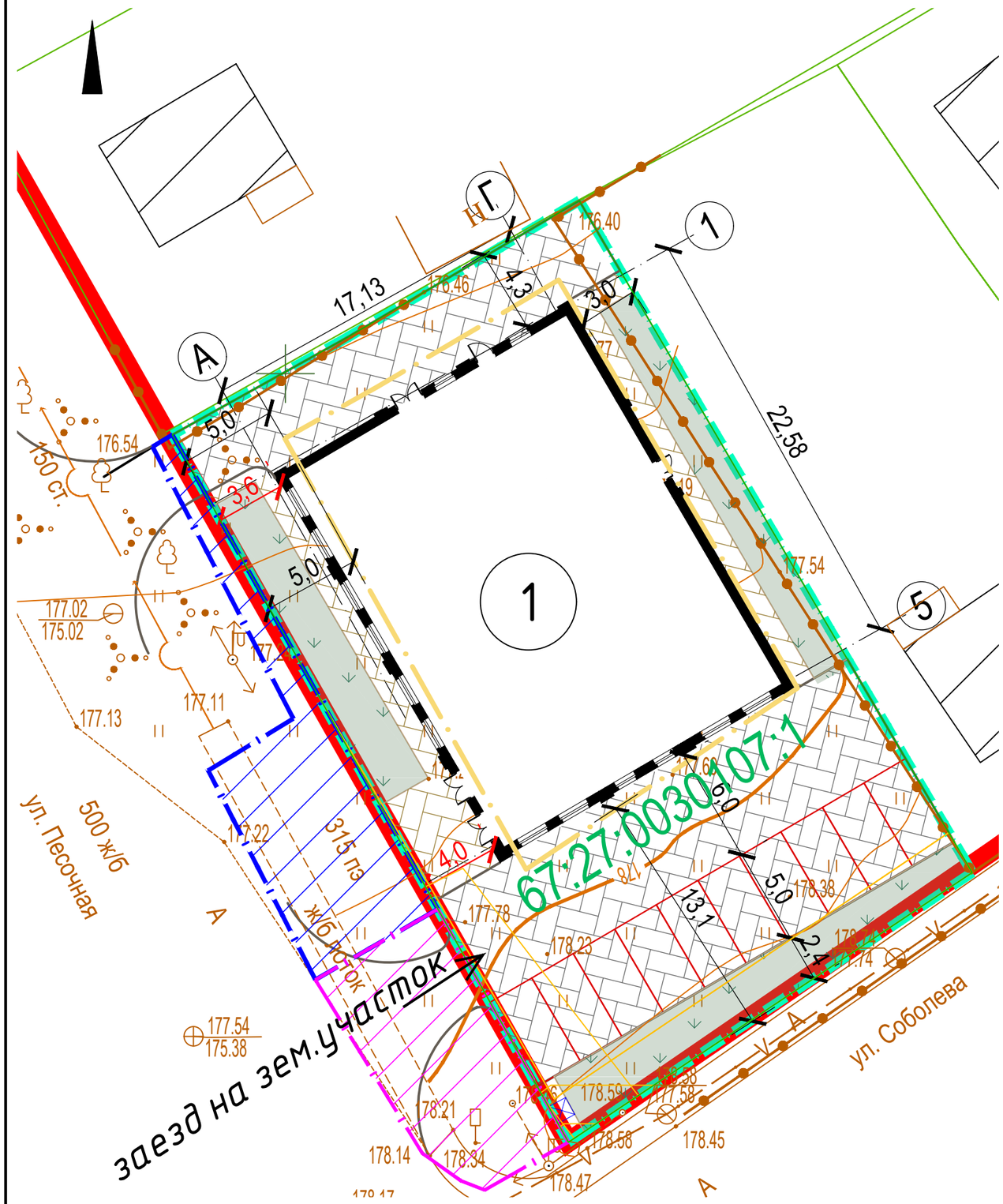
Вывод

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 3,6 до 4 м (при нормативном значении 5м). В связи с обременением земельного участка зонами с особыми условиями использования территории, соблюдением пожарных норм от существующих и проектируемых строений, размещением на участке необходимых машино-мест и разгрузочных площадок.

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

Приложение



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Количество этажей	Количество зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь застройки: здания	Площадь застройки: всего	Площадь общая: здания	Площадь общая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
Проектируемые здания и сооружения											
1	Магазин	2	1	-	-	409,40	409,40	525,00	525,00	3696,00	3696,00

Технико-экономические показатели для земельного участка

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м²	1019
2	Площадь застройки	м²	409
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	455
4	Площадь озеленения	м²	155

Условные обозначения

Условное изображение	Наименование	Условное изображение	Наименование
	Проектируемые объекты капитального строительства		Покрытие тротуаров
	Существующие объекты капитального строительства		Покрытие дорог, проездов, площадок
	Красные линии		Озеленение (газон)
	Граница земельного участка		Места размещения парковок
	Граница зоны допустимого размещения объекта капитального строительства	⊠	Площадка для мусорных контейнеров
	земельный участок, предоставленный на основании постановления Администрации города Смоленска 3162-адм от 07.11.2023 об использовании земельного участка по улице Соболева, площадью 111 кв.м, в целях размещения элементов благоустройства территории благоустройства территории		
	земельный участок, предоставленный на основании постановления Администрации города Смоленска 3008-адм от 25.10.2023 об использовании земельного участка площадью 95 кв.м, расположенного по улице Соболева для проездов, в том числе вдольтрассовых, и подъездных дорог, для размещения которых не требуется разрешение на строительство;		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	62-Т/2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонений от предельных параметров проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область г. Смоленск, ул. Соболева, д. 49, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030107:1			
Разработал		Сколышева			2025	Приложение	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
ГИП		Затула			2025	Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке М 1:500	ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		