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 отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031306:326

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 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 отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031306:326

Генеральный директор **С. В. Жариков**

Смоленск
2025 г.

Содержание

Введение 4

1. Существующее положение 5

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории ... 6

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам 6

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам 6

Вывод 12

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 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные»;

- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031306:326 с видом разрешенного использования «Для садоводства».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения жилого дома с учетом имеющегося по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

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

- 67:00-6.510 Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО «Посейдон», расположенного по адресу: д. Алтуховка Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (скважина ГВК 66205895);

- 67:00-6.512 Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО «Посейдон», расположенного по адресу: д. Алтуховка Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (скважина ГВК 66205896);
- 67:00-6.432 Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Проектом предусматривается расположение на земельном участке жилого дома, планируемого к эксплуатации в качестве жилого дома, с габаритными размерами 16,5х9 м, площадью застройки 148,5 м^2.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: второстепенному проезду.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне СД - зона, занятая объектами садоводства.

Согласно регламентам территориальной зоны СД вид разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) относится к основным видам разрешенного использования.

Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м^2 при размещении в границах участка жилого дома. Рассматриваемый земельный

участок имеет отклонение от данного параметра: площадь рассматриваемого земельного участка составляет 733 м^2.

Согласно пункту 2.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 5 метров со стороны улиц и проездов, не менее 3 метров со стороны смежных участков. Планируемый к реконструкции объект капитального строительства не имеет отклонения от данного параметра.

Согласно пункту 2.3 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более трех этажей. Планируемый к размещению объект капитального строительства является одноэтажным.

Согласно пункту 2.4 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования с кодом 13.2 составляет 20%. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составляет 20% (148,5 м^2).

Согласно Статье 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельного участка с видом разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) составляет 15%. Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра: фактическая доля озеленения земельного участка составляет 34%.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений проектируемое 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.

Планируемое к размещению здание, расположенное по адресу, Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка, 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 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, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка	Степень огнестойкости
			II
Проектируемое здание	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:	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка	Степень огнестойкости
			I
Проектируемое здание	I	12,0-14,0	

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

Планируемый к размещению объект капительного строительства не находится в охранных зонах инженерных сетей, поэтому его эксплуатация не вызовет в данном контексте последствий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

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 объекта капитального строительства 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 реконструкции и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемое к размещению здание жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка, соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений жилого дома в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, СП 55.13330.2016, 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).

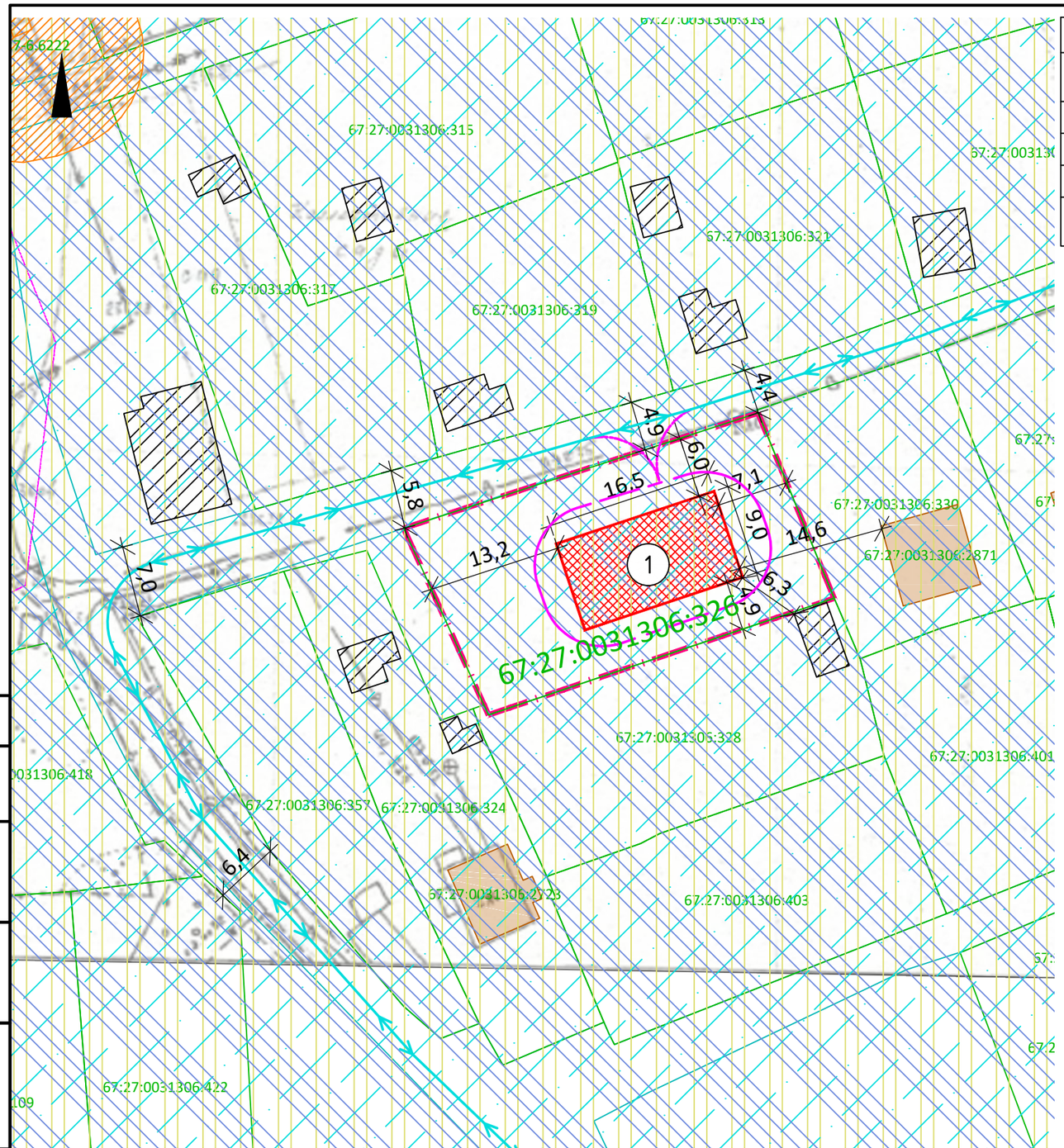
Градостроительные нормы нарушены в части минимальной площади земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома. Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м^2 при размещении в границах участка жилого дома. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 733 м^2. Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обусловлено изначальным использованием земельного участка под размещение садового дома (минимальная площадь участка - 400 м^2 в соответствии с п. 2.1.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки).

В ответ на письмо Администрации города Смоленска от 11.09.2025 №1/14/1357-исх, сообщаем что смежный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031306:328, площадью 615 м^2, принадлежит на праве собственности одному человеку (Москалеву Александру Владимировичу). По

фактическому пользованию территория не имеет ограждения между участками, общая площадь составляет 1348 м2. Однако рассматривай земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031306:326, приобретенный с использованием кредитных средств банка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок, что мешает совершить какие-либо действия с участком.

Расположение объекта капитального строительства на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как жилой дом, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

Приложение



Технико-экономические показатели					
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Процент	Примечание
1	Площадь земельного участка	м²	733	100	
2	Площадь застройки	м²	148.5	20	
3	Площадь озеленения	м²	247.5	34	
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	337	46	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- рассматриваемый земельный участок
- границы кадастрового квартала
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- планируемые объекты капитального строительства
- существующие объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- существующие здания и сооружения

(1) номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранная зона инженерных коммуникаций
- 67:00-6.510 Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО «Посейдон», расположенного по адресу: д. Алтуховка Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (скважина ГВК 66205895)
- 67:00-6.512 Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО «Посейдон», расположенного по адресу: д. Алтуховка Козинского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (скважина ГВК 66205896)
- 67:00-6.432 Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области

- существующий проезд
- схема движения пожарной технике на участке

Приложение:

Согласно п.8.1 СП 4.13130.2013 "Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" и Приказа МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 27.06.2023) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:
3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом	148,5	

						58-Т/2025-ТЭО
						Технико-экономическое обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. "Рассвет" в р-не пос. Тихвинка, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031306:326
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал		Сколышева				Приложение
ГАП		Сколышева				

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	1	1

Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке.
М 1:500

ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А3