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 объектов капитального строительства: многоквартирного жилого дом №11. 11 этап строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Трошева, кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:7714

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

отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства: многоквартирного жилого дом №11. 11 этап строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Трошева, кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:7714

Генеральный директор **С. В. Жариков**

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

Смоленск
2025 г.

Оглавление

Введение 4

1. Существующее положение 6

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории ... 7

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам 8

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам 13

Вывод 17

Приложение 18

Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.03.2022);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009) (с изм. от 02.07.2013);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изм. от 30.04.2021);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 23.12.2021);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 (в ред. от 26.02.2022 № 94);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм, от 15.09.2023 № 2505-адм, от 26.12.2024 № 3160-адм, от 17.07.2025 № 1073-адм, от 25.09.2025 №1440-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»;
- 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»;
- Проект планировки и проект межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проспекта Строителей - улицы Генерала Трошева, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.01.2018 No 184-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:3212 в городе Смоленске в районе проекта Строителей – улицы Генерала Трошева» (в редакции постановлений Администрации города Смоленска от 14.02.2020 No 266-адм, от 28.12.2021 No 3406-адм, от 12.08.2022 No 2310-адм, от 21.09.2022 No 2721-адм, от 19.04.2023 No 924-адм, от 06.03.2024 No476-адм);
- Градостроительный план земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2024-8831-0 от 10.12.2024г, подготовленного на основании заявления акционерного общества специализированный застройщик «Ваш дом» и выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок от 04.12.2024г. Кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:7714, площадь – 5798,0 м^2.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7714.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Генерала Трошева, микрорайон №11 юго-восточного жилого района города Смоленска «Соловьиная роща. Новый квартал».

Вид разрешенного использования земельного участка – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Рассматриваемые планируемые к размещению здания – 16-этажный 2-х секционный жилой дом.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения здания, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (минимальное количество мест, максимальный коэффициент использования территории, нормируемые элементы дворовой территории (спортивная площадка, доля озелененной территории)), при условии соблюдения технических регламентов.

Согласно статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Существующее положение

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- 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

На рассматриваемой территории планируется размещение 16-этажный 2-х секционный жилой дом, площадью застройки 1468,20 м2. Проектируемое здание Г-образной формы состоит из 2 блок/секций. По типу здание относится к гражданским зданиям городского типа.

Размеры блок-секции в осях А-В – 15,45 м, в осях 1-2 – 30,0 м, в осях 2-3 – 38,8 м, в осях Б-Г –16,05 м.

Проезд к рассматриваемому земельному участку предусматривается по улице ул. Генерала Трошева.

Объекты капитального строительства планируется разместить в границах участка, стоящего на кадастровом учете.

Расчет площадок дворового благоустройства произведен в соответствии с п. 1.5.3.3.13 региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» и представлен в Таблице 1.

Таблица 1

Наименование	Удельный размер площадок, $м^2$/чел.	Показатели	
		требуемая	по проекту
Расчетное количество жителей		448	

Для игр дошкольного и младшего школьного возраста, м^2	0,7	313,60	375,95
Для занятий физкультурой, м^2	0,7	313,60	167,90
Для хозяйственных целей, м^2	0,03	13,44	37,79
Для отдыха взрослого населения, м^2	0,1	44,80	58,56

Согласно п. 7.5 п.п. 2 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры детских игровых площадок, площадок отдыха и занятий физкультурой в стесненных условиях при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и взрослых. В квартале, где располагается рассматриваемый земельный участок, находится парк Соловьиная роща со спортивными площадками общего пользования.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж4 (зона 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 Ж3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

В соответствии с регламентами зоны Ж3 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

В соответствии с регламентами зоны Ж3 предельное количество этажей и предельная высота зданий не подлежит установлению.

Согласно статье 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска 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 многоквартирных домов с квартирами на первых этажах – 3 м; для многоквартирных домов с общественными помещениями на первых этажах – 0 м. Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Планируемое к размещению здание не имеет отклонения от данного параметра.

Согласно градостроительным регламентам зоны Ж3 Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением от 30.09.2021 № 2531-адм, процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии со Статьей 18 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный коэффициент использования территории в границах земельных участков с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) для многоквартирных домов от 9 этажей и выше – 2.0. Рассматриваемый участок имеет отклонение от данного параметра: коэффициент использования территории составляет 13427,70м^2/5798 м^2 =2.32. Необходимо отклонения коэффициента с 2.0 до 2.32.

В соответствии со Статьей 22 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории для многоквартирной жилой застройки составляет 20 м^2 на 100 м^2 общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке. Таким образом минимальная доля озеленения рассматриваемого участка составляет 2685,54 м^2. Площадь озеленения в границах земельного участка 1344,31 м^2. Фактическая планируемая доля озеленения рассматриваемой территории составляет 1344,31+375,95+167,90+37,79+58,56=1984,51 м^2. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка составляет 34 %.

К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием, и не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов, при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке. Озелененная территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак; грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими подобными объектами.

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.

В соответствии со Статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта для объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» определяется из расчета 1 место на 120 кв.м. общей площади квартир, а также 1 место на 70 кв.м. общей площади помещений общественного назначения.

Для жильцов требуется:

13427,70 м^2 / 120 м^2 = 111,90 ≈ 112 м/мест.

Тогда для сотрудников требуется:

819,48 м^2/ 70 м^2 = 11,71 ≈ 12 м/мест.

Необходимое минимальное количество машино-мест: 112 м/мест. + 12 м/мест. = 124 м/мест. Количество машино-мест, размещаемых на территории земельного участка, составляет 34 м/места, в том числе 12 машино-мест для инвалидов, из которых 4 машино-места для инвалидов группы М4. Недостающее 90 м/мест размещены на прилегающем участке с кадастровым номером 67:27:0000000:5047 - 65 м/мест; 25 м/мест размещено на прилегающем участке - многоуровневом паркинге, находящемся в радиусе доступности не более 500 м. Согласно п. 7 Статьи 23 Правил не менее 50% необходимых машино-мест должно быть размещено в совокупности на основном земельном участке объекта капитального строительства и на смежном с ним земельном участке, принадлежащем тому же

правообладателю на праве собственности или аренды. На прилегающем к рассматриваемому земельному участку, располагается многоуровневая автостоянка открытого типа на 25 м/м поз.10, в соответствии с ППТ, примыкающие друг к другу участки одного правообладателя. Таким образом необходимые 25 м/мест планируются к размещению в многоуровневом паркинге, находящемся в радиусе доступности не более 500 м. Их размещение обосновано в документации по планировке территории.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемое к размещению 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, Смоленская область, город Смоленск, 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 дома 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. Класс конструктивной пожарной опасности – С0, согласно ст. 32

ФЗ-123 (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29 июля 2017 года). Здания относится к объектам, имеющим помещения с постоянным пребыванием людей. Класс функциональной пожарной опасности– Ф 1.3; согласно ст. 32 ФЗ-123 (Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29июля 2017 года).

Расстояние от проектируемого жилого дома до соседних жилых домов составляет 13,4 м, 14. Все противопожарные расстояния соблюдаются.

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

Рассматриваемые объекты капитального строительства расположен вне охранных зон сетей. Таким образом нет 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 планируемых к размещению зданий благоустроена таким образом, чтобы в процессе их 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 их 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 их строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемого к размещению 16-этажного 3-х секционного жилого дома, расположенного по адресу Смоленская область, г. Смоленск (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7714) соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», 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).

Технико-экономическое обоснование рассматривает нарушение градостроительных норм в части минимального количества машино-мест, максимального коэффициента использования территории, нормируемые элементы дворовой территории (спортивная площадка, доля озелененной территории), в связи с инженерно-геологическими характеристиками, которых неблагоприятны для застройки.

Необходимое минимальное количество машино-мест – 124 м/мест. Количество машино-мест, размещаемых на территории земельного участка, составляет 34 м/места. Недостающее 90 м/мест размещены на прилегающем участке (65 м/мест) и прилегающем многоуровневом паркинге (25 м/мест), находящемся в радиусе доступности не более 500 м.

Минимальная доля озеленения рассматриваемого участка составляет 2685,54 $м^2$. Площадь озеленения в границах благоустройства территории

1344,31 м^2. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка составляет 34%.

Согласно п. 7.5 п.п. 2 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры детских игровых площадок, площадок отдыха и занятий физкультурой в стесненных условиях при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и взрослых. В квартале, где располагается рассматриваемый земельный участок, находится парк Соловьиная роща со спортивными площадками общего пользования.

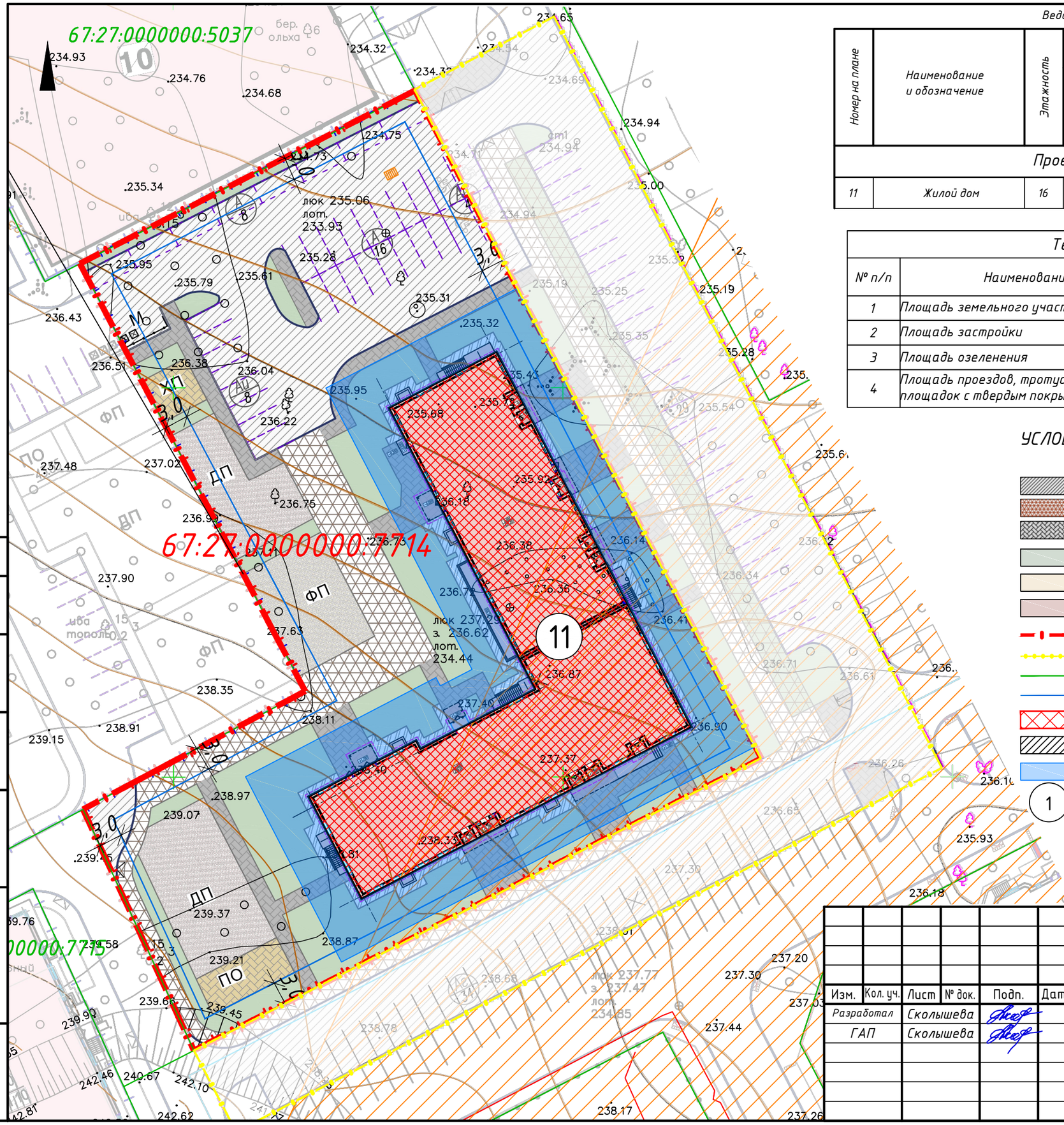
Проектируемый жилой дом находятся в составе развивающегося микрорайона №11 юго-восточного жилого района города Смоленска "Соловьиная роща. Новый квартал", где существует вся необходимая инфраструктура для комфортного проживания жителей. Радиусы пешеходной доступности учреждений и предприятий социального обслуживания охватывают территорию проектируемого жилого дома согласно проекту планировки. Настоящие отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

Размещение объектов на участке выполнено с учетом будущей застройки квартала, существующих коммуникаций, рельефа участка и размещения всех необходимых элементов благоустройства территории участка и квартала.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части параметров: коэффициента использования территории, минимальной доли озеленения территории для многоквартирной жилой застройки, минимального количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта для объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» согласованны на

стадии оформления документации для получения на строительство в Том 2 Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» (20/06-2024 ПР-ПЗУ) и Том 1 раздел 1 «Пояснительная записка» (20/06-2024 ПР-ПЗ).

Приложение



Ведомость общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	квартир		застройки		общая пл. кв-р			
				здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
Проектируемые здания и сооружения											
11	Жилой дом	16	1	240	240	1468,20	1468,20	13427,70	13427,70	67902,60	

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Процент	Примечание
1	Площадь земельного участка	м²	5798	100	
2	Площадь застройки	м²	1468,2	25	
3	Площадь озеленения	м²	1344,31	23	
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	2985,49	52	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Дорожное покрытие:
- проезды, парковки, площадки
- укрепленные тротуары для проезда пожарной техники
- тротуары, площадки
- озеленение
- физкультурные площадки
- детские площадки
- границы рассматриваемого земельного участка
- границы дополнительного земельного участка под благоустройство
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница зоны допустимого строительства здания
- планируемые объекты капитального строительства
- существующие объекты капитального строительства
- противопожарный разрыв
- 1 — номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений

Зоны с особыми условиями использования территории
- 67:00-6.432Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Сколышева			
ГАП		Сколышева			

48-Т/2025-ТЭО

Технико-экономическое обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства: многоквартирного жилого дом №11. 11 этап строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Трошева, кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:7714

Приложение

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	1	1

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

ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"

Формат А3