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 реконструируемого объекта капитального строительства административного здания с кадастровым номером 67:27:0012407:18, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Лавочкина, д. 105, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012407:75

03-Т/2026-ТЭО

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 реконструируемого объекта капитального строительства административного здания с кадастровым номером 67:27:0012407:18, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Лавочкина, д. 105, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012407:75

03-Т/2026-ТЭО

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 13
Приложение 14

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции административного здания с кадастровым номером 67:27:0012407:18, с отклонениями от градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка), при условии соблюдения технических регламентов.

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».

1. Существующее положение

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0012407:75 с видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд, производственная деятельность, склад, складские площадки, деловое управление, магазины, объекты дорожного сервиса».

Площадь земельного участка 98 060 м^2.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Лавочкина, земельный участок 105.

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

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

С северной стороны участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:1395 «для целей, не связанных со строительством - под стоянку автотранспорта, подлежащего регистрации, техническому осмотру и технической экспертизе», с южной стороны земельный участок государственной собственности с кадастровым номером 67:27:0012409:2 «Для строительства объекта производственного назначения», с западной стороны с земельными участками 67:27:0012407:10 «Производственная деятельность, склады», 67:27:0012407:12 «Под ангаром (двумя совмещенными арочными складами)» 67:27:0012407:14 «склад (код 6.9), складские площадки (код 6.9.1)», восточной стороны с земельными участками 67:27:0012407:77 «под производственную базу», 67:27:0012407:4, 67:27:0012407:16, 67:27:0012407:15 «размещение объектов , обеспечивающих осуществление таможенной деятельности».

В настоящее время на участке расположены:

- здание ангара, площадью 496,7 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:26;
- здание ангара, площадью 496,7 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:27;
- здание кафе, площадью 48,1 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:28;
- трансформаторная подстанция, площадью 49,9 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:29;
- административное здание, площадью 1560,9 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:32;
- здание КНС, площадью 8,8 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:33;

- контейнерная заправочная станция, площадью 26,1 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:35;
- здание ангара, площадью 486,5 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:37;
- здание ангара, площадью 506,3 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:39;
- здание ангара, площадью 506,3 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:41;
- канализационная насосная станция, площадью 58 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:42;
- артскважина, площадью 34,5 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:43;
- здание котельной, площадью 412,8 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:44;
- склад ГСМ, площадью 986,8 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:45;
- весовая, площадью 161,5 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:46;
- нежилое здание, площадью 5871 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:50;
- офисное двухэтажное здание, площадью 144,6 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:51;
- дилерский центр по продаже и обслуживанию легковых автомобилей, площадью 1867,4 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:78;
- здание ангара, площадью 506,3 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:40;
- производственно-складской корпус, площадью 3210,6 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:48;
- сооружения топливно-энергетического, металлургического, химического или нефтехимического производства, площадью 11,4 м^2, кадастровый номер 67:27:0000000:1175;
- административное здание, площадью 1102,1 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:36;
- ремонтный цех, площадью 3895,2 м^2, кадастровый номер 67:27:0012407:17.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке планируется реконструкция административного здания с кадастровым номером 67:27:0012407:18, прямоугольной формы с размерами 11,21х10,43

м. Площадь застройки 142,1 м^2, общая площадь после реконструкции 177,8 м^2. Реконструкция административного здания заключается в строительстве пристроенной одноэтажной части с продольной стороны существующего здания и изменения назначения здания на здание дорожного сервиса.

3. Информация о соответствии градостроительным регламентам

Виды разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «Размещение гаражей для собственных нужд, производственная деятельность, склад, складские площадки, деловое управление, магазины, объекты дорожного сервиса» – относятся к основным видам разрешенного использования в соответствии с регламентами зоны П5 (зоне размещения производственных объектов V класса санитарной классификации).

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.

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

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 реконструируемого объекта капитального строительства с северной стороны – от 0 м (при нормативном значении 3 м).

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений, устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, но не более 20 м. Данный регламент не нарушен, планируемое к реконструкции здание смешанной этажности (1-2 этажа), 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%. Регламент выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 14709,0 м^2 (15%).

В соответствии со статьей 23 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, в случае совмещения на земельном участке нескольких видов использования объекта, кроме отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных, надземных и подземных гаражей и автостоянок, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе площадей каждого вида использования объекта. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для реконструируемого здания объектов дорожного сервиса не нормируется в Правилах землепользования и застройки города Смоленска и в СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. В проекте принят расчет 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве.

Максимальное количество работников в смену- 5 человек, максимальное количество единовременных посетителей – 30 человек.

Расчет: 30/10+1=4 м/мест.

Необходимое количество – 4 машино-места, все машино-места расположены 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.

Реконструируемое здание, расположенные по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Лавочкина, земельный участок 105, 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, улица Лавочкина, земельный участок 105.	Степень огнестойкости
			II
Реконструируемый склад	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, улица Лавочкина, земельный участок 105.	Степень огнестойкости
			II
Реконструируемый склад	II	6,0- 44,0	

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

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 обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Санитарно-защитная зона для действующего объекта ООО «СТДС» Промбаза Лавочкина (реестровый номер: 67:27-6.6238).
- Охранная зона инженерных коммуникаций.

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

- Санитарный разрыв сооружений;
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения (ЗСО)
- Санитарно-защитная зона промышленных предприятий;
- Санитарно-защитная зона предприятий и заправок;
- Санитарно-защитная зона предприятий;
- Санитарно-защитная зона предприятий, обслуживающих воздушный транспорт.

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 реконструкции здание расположено 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 реконструкции здание расположено 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, м^2	Баланс территории, %	Примечание
1	Площадь земельного участка	98060	100	
2	Площадь застройки	1153,7	28	
3	Площадь озеленения	14709	15	
4	Площадь твердых покрытий	2383,3	58	

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).

Технико-экономическое обоснование рассматривает нарушение градостроительных норм в части отступов границ земельного участка с северной стороны – от 0 м (при нормативном значении 3 м).

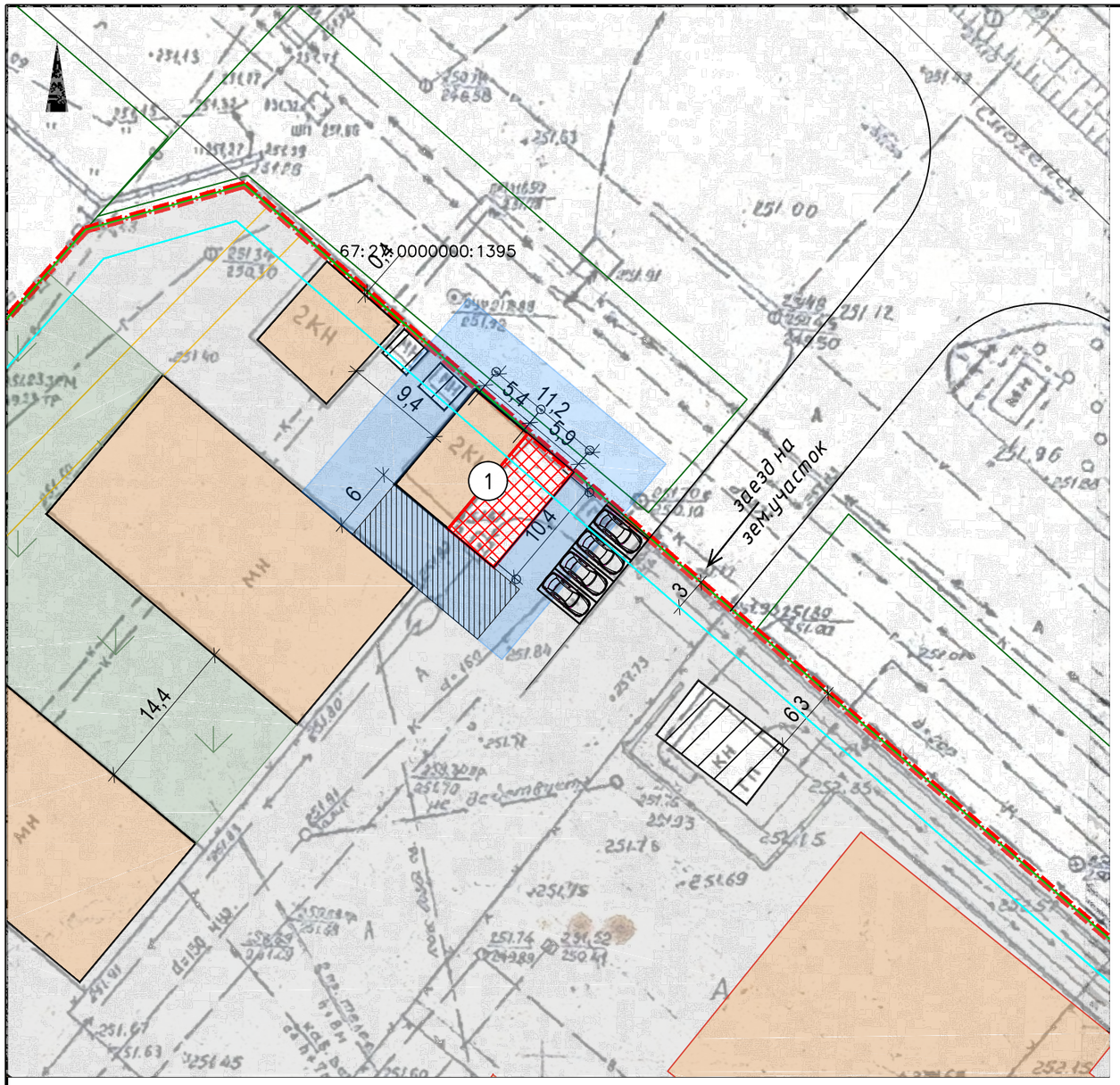
Согласно статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны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

Действующие на сегодняшний момент регламенты не были нарушены при строительстве здания с кадастровым номером 67:27:0012407:18. Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28 февраля 2007 № 490, минимальные отступы от границ земельных участков для зданий, не относящихся к жилым зданиям с квартирами в первых этажах, учреждениям образования и воспитания, - 0 метров.

Причина получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – несоответствие расположения здания регламентам действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30 сентября 2021 № 2531-адм.

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

Приложение



Условные обозначения

- объекты капитального строительства существующие
- планируемые объекты капитального строительства
- противопожарный разрыв
- (1) существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- зона разгрузки
- граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН

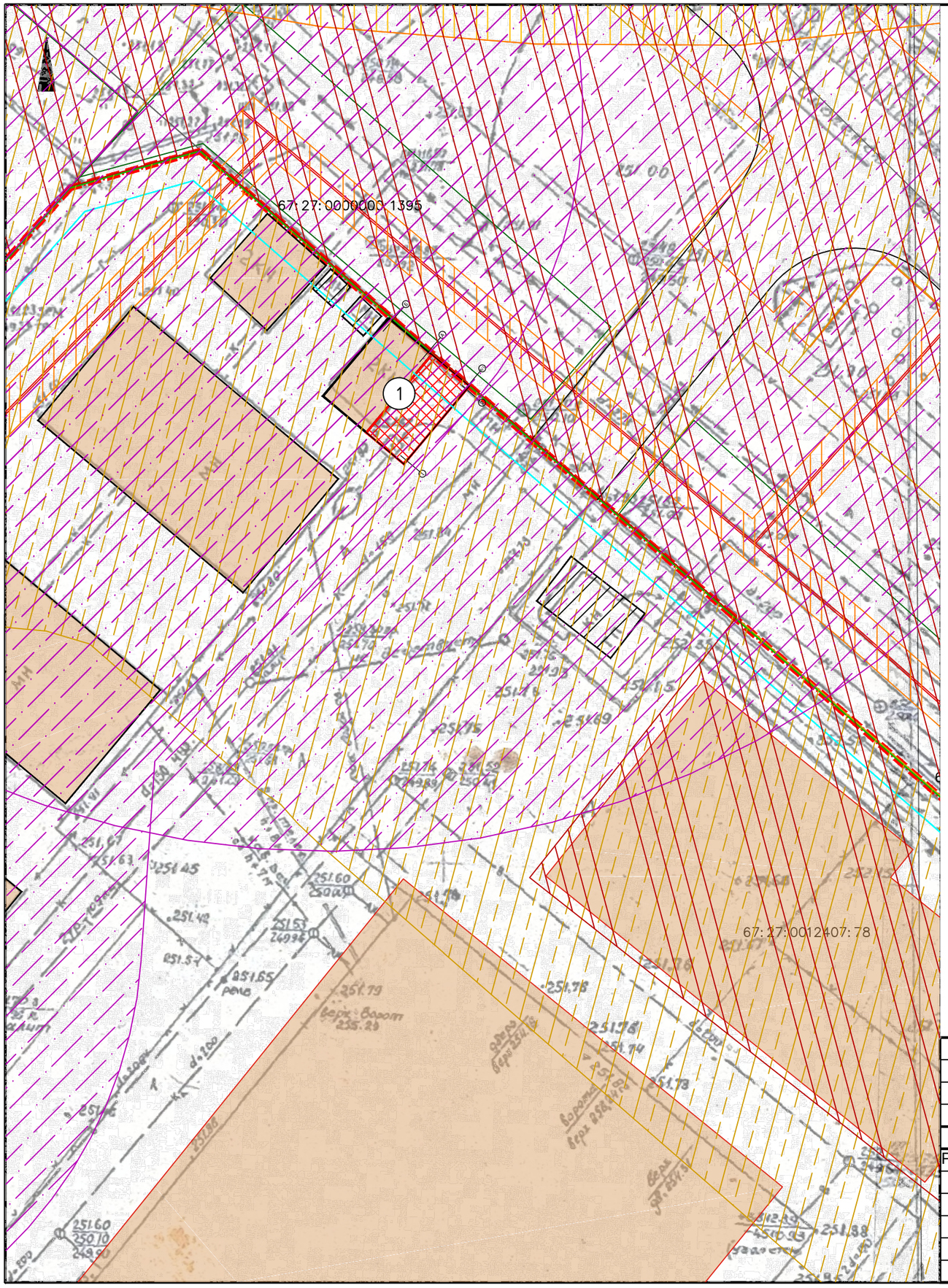
Ведомость общественных зданий и сооружений

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м^2	Примечание
1	Реконструируемое административное здание	142,1	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03-Т/2026-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонении от предельных параметров реконструируемого объекта капитального строительства административного здания с кадастровым номером 67:27:0012407:18, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Лавочкина, д. 105, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012407:75			
Разработал		Сколышева				Приложение	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сколышева					ТЭО	1	2
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		

Формат А3



Условные обозначения

- объекты капитального строительства существующие
- планируемые объекты капитального строительства
- 1 — существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона газопровода

Санитарно-защтные зоны (ориентировочные):

- Санитарно-защитная зона промышленных предприятий
- Санитарно-защитная зона автотранспортных предприятий
- Санитарно-защитная зона коммунальных и складских объектов
- Санитарно-защитная зона предприятий, обслуживающих воздушный транспорт

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	03-Т/2026-ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонений от предельных параметров реконструируемого объекта капитального строительства административного здания с кадастровым номером 67:27:0012407:18, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Лавочкина, д. 105, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012407:75		
Разработал		Сколышева				Приложение	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сколышева					ТЭО	2	2
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		

Формат А3