



**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](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 113, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030112:824

Смоленск

2022 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](mailto: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, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 113, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030112:824

**Генеральный директор**

**С. Н. Затула**

**Гл. архитектор проекта**

**С. Н. Затула**

Смоленск  
2022 г.

## Оглавление

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 .....	9
Вывод .....	13
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 N 190-ФЗ (с изм. от 14.07.2022);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изм. от 14.07.2022);
- 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;
- 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 60.13330.2020 «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»;
- Градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2022-7725, выданный 02.12.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030112:824 от 07.12.2022.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030112:824.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Соболева.

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание – трехэтажное нежилое здание, подлежащее реконструкции под магазин продовольственных товаров и офисные помещения.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции здания, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка), при условии соблюдения технических регламентов.

## **1. Существующее положение**

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, данными Генерального плана и правил землепользования и застройки города Смоленска, данными градостроительного плана земельного участка проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- зона регулирования застройки в соответствии с проектом охранных зон;
- водоохранная зона бассейна реки Днепр
- зона затопления территории поверхностными водными объектами;
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- территория, подверженная опасным гидрологическим процессам;
- зона охраны водопровода.

## **2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На рассматриваемой территории планируется размещение 3-этажного здания магазина продовольственных товаров и офисные помещения с площадью застройки 533.5 м<sup>2</sup> и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

В связи с особенностями расположения реконструируемого здания на земельном участке погрузочно-разгрузочную площадку частично планируется предусмотреть на территории, предоставляемой по постановлению от 3 декабря 2014 г. № 1300. Площадь данной территории составляет 76.5 м<sup>2</sup>.

Площадь погрузо-разгрузочной площадки определяется из расчета 90 м<sup>2</sup> на одно место. Общая площадь реконструируемого объекта капитального строительства составляет 754.7 м<sup>2</sup>, необходимое количество мест – 1.

## **3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

Согласно правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, рассматриваемый участок расположен в

территориальной зоне ЖЗ (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше). Согласно регламентам зоны ЖЗ вид разрешенного использования земельного участка «Магазины (4.4)» относится к основным видам разрешенного использования при условии, что земельный участок непосредственно примыкает к красным линиям улиц, дорог, проездов, являющихся территориями общего пользования и при условии, что общая площадь объекта капитального строительства, располагающегося на земельном участке не превышает 1000 м<sup>2</sup> и не менее 500 м<sup>2</sup>. Данные условия выполняются: рассматриваемый земельный участок примыкает к красным линиям в соответствии с проектом планировки и проектом межевания застроенных территории в городе Смоленске в границах улицы Соболева – 2-го переулка Горького – улицы Полины Осипенко – 1-го переулка Горького – по границе территориальной зоны Р2 – по границе территориальной зоны Ж4 (в редакции постановления Администрации города Смоленска от 29.04.2022 № 1194-адм, от 17.10.2021 № 2969-адм), общая площадь рассматриваемого здания составляет 754.7 м<sup>2</sup>.

В соответствии с регламентами зоны ЖЗ правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению.

В соответствии с регламентами зоны ЖЗ предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений с видом разрешенного использования «Магазины» не подлежит установлению.

Согласно пункту 2 подпункту 2 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 3 метров. Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание имеет

отклонения от данного параметра: отступ от границы, примыкающей к красной линии, составляет 0.3 м, отступ с юго-восточной стороны – 1.4 - 2.5 м, отступ с юго-западной стороны – 1.7 м.

Согласно градостроительным регламентам зоны ЖЗ правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии со Статьей 22 ч. II правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории для магазина составляет 204 м<sup>2</sup> (15%). Процент озеленения рассматриваемого земельного участка соответствует нормативному и составляет 281 м<sup>2</sup> (21%).

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 «Магазины (4.4)» общей площадью 754.7 м<sup>2</sup> - 1 место на 50 м<sup>2</sup> общей площади здания. Необходимое минимальное количество машино-мест – 15 машино-мест.

Согласно действующих правил землепользования и застройки города Смоленска 50% парковочных мест могут быть размещены за границами земельного участка. Проектом предусматривается размещение 8 машино-мест в границах земельного участка, что составляет 53% от необходимого количества мест. Остальные места для парковки располагаются на прилегающей к территории существующей парковке вместимостью более 10 машино-мест.

В соответствии со статьей 24 части II правил землепользования и застройки города Смоленска площадь погрузо-разгрузочной площадки определяется из расчета 90 м<sup>2</sup> на одно место. Минимальное количество мест



на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup>. Общая площадь реконструируемого объекта капитального строительства составляет 754.7 м<sup>2</sup>, необходимое количество мест – 1. В связи с особенностями расположения реконструируемого здания на земельном участке погрузочно-разгрузочную площадку частично планируется предусмотреть на территории, предоставляемой по постановлению от 3 декабря 2014 г. № 1300. Площадь данной территории составляет 76.5 м<sup>2</sup>.

#### **4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам**

##### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемое к реконструкции 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 реконструкции здание, расположенное по адресу Смоленская область, город Смоленск, ул. Соболева, д. 113, 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.

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между рассматриваемым планируемым к реконструкции зданием и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Соболева, д. 111Е	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Соболева, д. 113</i>	I	6,0	I

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Соболева, д. 111Е	Степень огнестойкости
			I

<i>Нежилой объект капитального строительства , расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Соболева, д. 113</i>	I	14,2
--	---	------

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**

Рассматриваемый объект капитального строительства расположен в водоохранной зоне бассейна реки Днепр, в зонах затопления территории поверхностными водами реки Днепр, а также в охранной зоне объектов газоснабжения.

### **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 реконструкции 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 реконструкции 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 реконструкции здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его строительства 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 реконструкции нежилое здание под магазин продовольственных товаров и офисные помещения, расположенное по адресу Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 113 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 60.13330.2020 «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).

Градостроительные нормы нарушены в части отступов от границ земельного участка (отступ от границы, примыкающей к красной линии, составляет 0.3 м, отступ с юго-восточной стороны составляет 1.4 - 2.5 м, отступ с юго-западной стороны – 1.7 м).

В соответствии со Статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска необходимое минимальное количество машино-мест – 15 машино-мест. На территории земельного участка планируется разместить 8 машино-мест (53% от необходимого количества). Остальные места для парковки располагаются на прилегающей к территории существующей парковке вместимостью более 10 машино-мест.

В соответствии со статьей 24 части II правил землепользования и застройки города Смоленска для реконструируемого объекта капитального строительства необходима 1 погрузо-разгрузочная площадка площадью 90 м<sup>2</sup>.

В связи с особенностями расположения реконструируемого здания на земельном участке погрузочно-разгрузочную площадку частично планируется предусмотреть на территории, предоставляемой по постановлению от 3 декабря 2014 г. № 1300. Площадь данной территории составляет 76.5 м<sup>2</sup>.

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

Расположение реконструируемого здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как магазин продовольственных товаров, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки, размещением элементов благоустройства (парковки для посетителей и работников), а так же неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками (зоны затопления поверхностными водами реки Днепр, охранные зоны электросетей, водопровода).

## Приложение

Технико-экономическое обоснование  
возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к  
реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу:  
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 113, кадастровый номер земельного участка  
67:27:0030112:824

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- объект капитального строительства, планируемый к реконструкции
- противопожарный разрыв
- 1 номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- красные линии улично-дорожной сети
- дороги
- тротуар
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- озеленение
- парковочные места
- водоохранная зона бассейна реки Днепр
- зоны затопления территории поверхностными водами реки Днепр
- зоны охраны объектов электросетевого хозяйства
- зоны охраны объектов газоснабжения
- зона охраны водопровода
- территория, предоставляемая по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300

Экспликация зданий и сооружений						
№ п/п	Наименование и обозначение		Площадь застройки, м²		Примечание	
1	Существующее нежилое здание		224.3			
2	Планируемое здание		533.5			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	Грекова					Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 113, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030112:824
ГАП	Затула					
Приложение					Стадия	Лист
					ТЭО	1
					Листов	1
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500					ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	