



**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, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031329:15

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

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, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031329:15

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	6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам..... 6	6
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	8
Вывод.....	13
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 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;
- 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»;
- Градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2022-7591, выданный 13.09.2022.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031329:15.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5.

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание – двухэтажное нежилое здание, подлежащее реконструкции под объект бытового обслуживания.

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 и данными Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области (реестровый номер: 67:00-6.432).

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории планируется размещение 2-этажного здания бытового назначения с площадью застройки 201.3 м² и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Проезд к рассматриваемому земельному участку планируется предусмотреть сквозной через существующий внутриквартальный проезд и планируемый проезд через территорию, предоставляемую по постановлению от 3 декабря 2014 г. № 1300, и территорию, предоставленную по постановлению от 3 декабря 2014 г. № 1300 в соответствии с постановлением Администрации города Смоленска от 27 июня 2022г. № 1845-адм.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж4 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности). По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж3 (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 «Бытовое обслуживание (3.3)» относится к основным видам разрешенного использования.

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 «Бытовое обслуживание» не подлежат 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: расстояние со стороны Рославльского шоссе составляет 0.5-0.8 м, расстояние с северной стороны составляет 1.7-2.8 м, расстояние с восточной стороны – 1.1 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 объекта бытового обслуживания составляет 15% (84 м²). Процент озеленения рассматриваемого земельного участка соответствует нормативному и составляет 84 м².

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 «Бытовое обслуживание (3.3)» - 1 место на 70 кв.м. общей площади здания. Общая площадь рассматриваемого здания 283 м². Необходимое минимальное количество машино-мест – 4 машино-места.

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, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5, 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: г. Смоленск, СТ Тихвинка, совхоза «Декоративные культуры», уч. № 4	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5</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: г. Смоленск, СТ Тихвинка, совхоза «Декоративные культуры», уч. № 4	Степень огнестойкости
			I

<p><i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5</i></p>	<p>I</p>	<p>6,0-6,4</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------------

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 охранной зоне - третьем поясе зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области (реестровый номер: 67:00-6.432).

Реконструируемый объект капитального 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 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 бытового назначения, расположенное по адресу Смоленская область, г. Смоленск, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5 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).

Градостроительные нормы нарушены в части отступов от границ земельного участка (отступ со стороны Рославльского шоссе составляет 0.5-0.8 м, отступ с северной стороны земельного участка составляет 1.7-2.8 м, отступ с восточной стороны – 1.1 м).

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 объект бытового обслуживания, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки, а также размещением элементов благоустройства (парковки для посетителей и работников). Конфигурация планируемого к реконструкции здания обусловлена его размещением на первой линии застройки

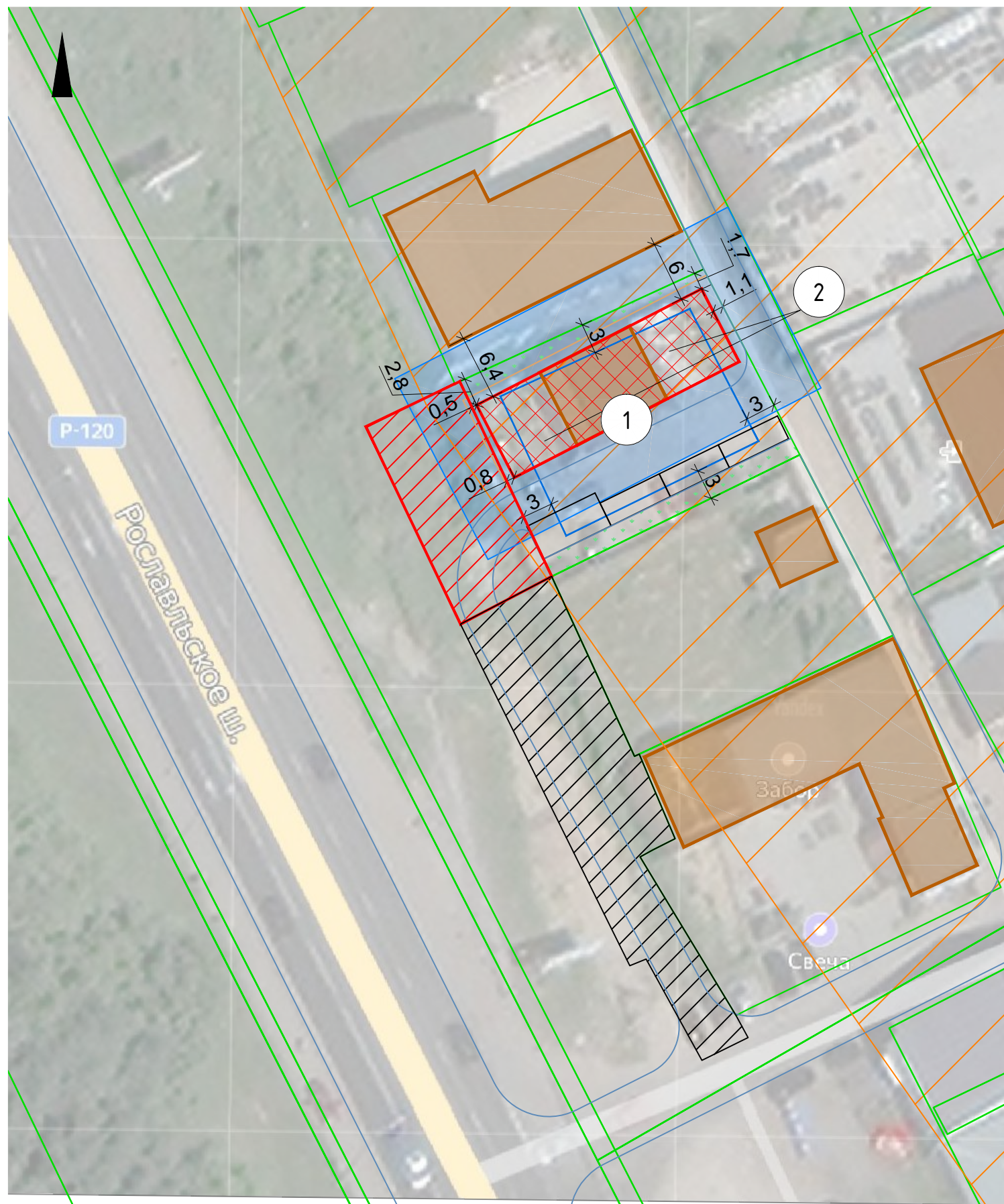
автомобильной дороги общего пользования федерального значения – Рославльского шоссе (Р-120, Орел-Брянск-Смоленск-граница с Республикой Беларусь). Форма здания обусловлена объемно-пространственной композицией в условиях сложившейся застройки.

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, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5,
 кадастровый номер земельного участка 67:27:0031329:15

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  объекты капитального строительства существующие
-  объект капитального строительства, планируемый к реконструкции
-  противопожарный разрыв
-  1 номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
-  — дороги
-  — граница зоны допустимого строительства здания
-  — границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
-  озеленение
-  парковочные места
-  третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области (реестровый номер: 67:00-6.432)
-  территория, предоставляемая по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300
-  территория, предоставленная по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300 в соответствии с постановлением Администрации города Смоленска от 27 июня 2022 г. №1845-адм



Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Существующее нежилое здание	80.2	
2	Планируемые пристройки	121.2	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	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, СТ "Тихвинка" совхоза "Декоративные культуры", уч. 5, кадастровый номер земельного участка 67:27:0031329:15				
Разработал	Грекова						Приложение	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Затула						ТЭО	1	1	

Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"
--------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Согласовано

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №