

Технико-экономическое обоснование

**возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального
строительства: планируемого здания магазина,
расположенного по адресу: Михновское сельское поселение,
деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г,
кадастровый номер земельного участка 67:18:0040202:377**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"СмолКомфорт"

ИНН/КПП 6732125062 673201001

Телефон: 56-85-30

+7 (952) 994-85-30

E-mail: smolkomfort67@yandex.ru

Технико-экономическое обоснование

**возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального
строительства: планируемого здания магазина,
расположенного по адресу: Михновское сельское поселение,
деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г,
кадастровый номер земельного участка 67:18:0040202:377**

Директор

Матченко В.А.

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	8
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 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 Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденный решением Смоленской районной Думы от 11.03.2023 № 15;
- Правила землепользования и застройки Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области от 15.02.2023 № 250;
- 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»;
- 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 67:18:0040202:377.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Михновское, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г.

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

1. Существующее положение

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

- охранный зона объектов электроснабжения (реестровый номер: 67:18-6.182).

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории планируется к размещению реконструируемое одноэтажное здание магазина площадью застройки 219 м² и необходимые элементы благоустройства, включая погрузочно-разгрузочную площадку, элементы озелененной территории, площадку ТБО, парковочные места с учетом машино-мест для инвалидов.

Проезд к рассматриваемому земельному участку предусмотрен с улицы Солнечная и улицы Яблочная.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правил землепользования и застройки Михновского сельского поселения Смоленского района Смоленской области рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне О1 (многофункциональная общественно-деловая зона). Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны О1 вид разрешенного использования земельного участка «Магазины» (4.4) относится к основным видам разрешенного использования. Вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка – «Под магазином».

В соответствии с градостроительными регламентами Правил минимальные размеры земельных участков – 600 м², максимальная площадь – не подлежит установлению. Регламент выполняется: площадь рассматриваемого земельного участка составляет 600 м².

В соответствии с градостроительными регламентами Правил минимальные отступы от границ земельных участков: со стороны красной линии (от границ земельного участка в случае, если красные линии не установлены), проездов, улиц - 5 метров, со стороны смежных участков – 6

метров. Рассматриваемый планируемый к реконструкции объект капитального строительства имеет отклонения от данного параметра: отступы от границы земельного участка в северной части – 4 метра при нормативном значении 6 метров, в восточной части – 4,8 метра при нормативном значении 5 метров, в западной части – 3 метра при нормативном значении 6 метров, в южной - 3 метра, при нормативном значении 6 метров.

В соответствии с градостроительными регламентами Правил количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: 3 надземных этажа, высота здания - не более 15 метров. Регламент выполняется: здание магазина планируется одноэтажным, высотой менее 15 метров.

В соответствии с градостроительными регламентами Правил максимальный процент застройки земельного участка – 80%. Регламент выполняется: процент планируемой застройки рассматриваемого земельного участка составляет 37%.

В соответствии с градостроительными регламентами Правил минимальная доля озелененных территорий земельных участков – 14% территории земельного участка (84 м²). Регламент не выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 6% (38 м²).

В соответствии с градостроительными регламентами Правил минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей: для магазинов с площадью торговых залов менее 200 м² - по заданию на проектирование. Площадь торгового зала планируемого к реконструкции здания магазина менее 200 м². На территории земельного участка планируются к размещению два машино-места, в том числе одно машино-место предусмотрено для стоянки транспортных средств маломобильных групп населения.

4. Информация о соответствии объекта капитального строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений 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 магазина на земельном участке по адресу Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Михновское, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г, 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 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:	
		Магазин, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Михновское, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Б	Степень огнестойкости
<i>Планируемое здание магазина по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Михновское, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г</i>	I	6,0	I

Фактическое планируемое расстояние между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое планируемое, м:	
		Магазин, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Михновское, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Б	Степень огнестойкости
<i>Планируемое здание магазина по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Михновское, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г</i>	I	8,8	I

В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава

подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения к зданию, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях

Рассматриваемый планируемый к реконструкции объект капитального строительства не находится в зонах с особыми условиями использования территории. Эксплуатация рассматриваемого планируемого здания магазина 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

Рассматриваемое 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

Рассматриваемое 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, рассматриваемое планируемое к реконструкции здание магазина, расположенное по адресу: : Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Смоленский, сельское поселение Михновское, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г 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 минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 67:18:0040202:377 (отступы от границы земельного участка в северной части – 4 метра при нормативном значении 6 метров, в восточной части – 4,8 метра при нормативном значении 5 метров, в западной части – 3 метра при нормативном значении 6 метров, в южной - 3 метра, при нормативном значении 6 метров).

Градостроительные нормы нарушены в части минимальной доли озеленения земельного участка (доля озеленения земельного участка составляет 6% при нормативном значении 14%).

Отклонения от градостроительных норм в части доли озеленения и отступов от границ рассматриваемого земельного участка обусловлены объемно-планировочными характеристиками планируемого к реконструкции

объекта капитального строительства, предполагаемого к использованию в качестве магазина, необходимости организации подъезда к зданию для выгрузки реализуемой продукции, проезда пожарной, уборочной и иной спецтехники, а также организацией проезда к соседнему существующему зданию магазина. Данные отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и здоровью третьих лиц.

Приложение

Согласовано

Взам инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02:2181

67:18-6.1491

67:18:0040202:2182

67:18:0040202:4928

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- объект капитального строительства реконструируемый
- 1

номер по экспликации зданий и сооружений
- граница зоны допустимого строительства
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН
- проезды
- отмостка
- озеленение
- парковочные места
- погрузочно-разгрузочная площадка (S = 90 м²)
- противопожарный разрыв
- площадка ТБО

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости

охранная зона объектов электроснабжения (реестровый номер: 67:18-6.182)

Экспликация зданий и сооружений										
№ п/п		Наименование и обозначение				Площадь застройки, м ²		Примечание		
1		Реконструируемое здание магазина				219				
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: планируемого здания магазина, расположенного по адресу: Михновское сельское поселение, деревня Ясенная, улица Солнечная, земельный участок 46Г, кадастровый номер земельного участка 67:18:0040202:377				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова							ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		ООО "СмолКомфорт"		