



**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 объекта капитального
строительства: жилого дома, планируемого к эксплуатации в
качестве магазина с кадастровым номером 67:16:0000000:590,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская
область, р-н Руднянский, с/п Чистиковское, д. Плоское, ул.
Северная, д. 1А, кадастровый номер земельного участка
67:16:0000000:621



**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 объекта капитального
строительства: жилого дома, планируемого к эксплуатации в
качестве магазина с кадастровым номером 67:16:0000000:590,
расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская
область, р-н Руднянский, с/п Чистиковское, д. Плоское, ул.
Северная, д. 1А, кадастровый номер земельного участка
67:16:0000000:621

Генеральный директор



С.В.Жариков

Смоленск
2024 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.....	8
Вывод.....	11
Приложение.....	12

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;
- 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 Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области, утвержденный Решением Руднянского районного представительного Собрания от 16.02.2023 № 335;
- Правила землепользования и застройки Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области, утвержденные Постановлением Администрации муниципального образования Руднянский район Смоленской области от 21.03.2023 № 98;
- 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 67:16:0000000:621 с видом разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства и жилого дома.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Руднянский, с/п Смолиговское, д. Плоское, ул. Северная, д 1А.

Рассматриваемое здание — двухэтажное здание жилого дома, планируемого к эксплуатации в качестве магазина, с кадастровым номером 67:16:0000000:590.

Рассматриваемое здание расположено по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Руднянский район, Смолиговское сельское поселение, д. Плоское, ул. Северная, д. 1А.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства здания, имеющего на момент разработки проектной документации 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 рассматриваемая территория обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона производственно-технический комплекс газификации, состоящий из 17 газопроводов, расположенных по адресу: Смоленская область, Руднянский район (реестровый номер: 67:16-6.12).

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории располагается 2-этажный жилой дом, планируемый к эксплуатации в качестве магазина, площадью застройки 98,6 м², и необходимые элементы благоустройства, включая проезд, погрузочно-разгрузочную площадку, тротуары и парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: существующему проезду.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правилам землепользования и застройки Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами). Согласно регламентам зоны Ж1, вид разрешенного использования земельного участка «Магазины» (4.4) относится к условно разрешенному виду разрешенного использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области минимальные отступы от красной линии – 5 м, от границы участка – 3 м. Данный регламент не выполняется: отступ от границ земельного участка до рассматриваемого объекта капитального строительства в южной части составляет 2,2 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области предельное количество этажей для вида разрешенного использования «Магазины» (4.4) составляет 2 этажа. Рассматриваемый объект капитального строительства является 2-этажным.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Магазины (4.4)» - 50%. Фактический процент застройки – 14%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки Чистиковского сельского поселения Руднянского района Смоленской области минимальная и максимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) не подлежит ограничению. Площадь рассматриваемого земельного участка – 700 м².

Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» необходимое количество машино-мест для объектов торгового назначения определяется из расчета 1 машино-место на 40-50 м² общей площади здания. Необходимое минимальное количество машино-мест для рассматриваемого объекта капитального строительства – 3 машино-места. Данные машино-места планируются к размещению в границах рассматриваемого земельного участка. Одно машино-место предусматривается для размещения транспорта маломобильных групп населения.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства 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.

Рассматриваемое здание, расположенное по адресу Российская Федерация, Смоленская область, р-н Руднянский, с/п Смолиговское, д. Плоское, ул. Северная, д 1А, 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.

В непосредственной близости от рассматриваемого здания объекты капитального строительства отсутствуют.

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 частично расположен в охранной зоне сети газоснабжения (реестровый номер 67:16-6.12). Необходимо предусмотреть перенос данной сети.

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 рассматриваемого 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 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 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 2-этажное здание жилого дома, планируемое к эксплуатации в качестве магазина, расположенное по адресу Смоленская область, р-н Руднянский, с/п Чистиковское, д. Плоское, ул. Северная, д. 1А 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 от границ земельного участка до рассматриваемого объекта капитального строительства в южной части составляет 2,2 м при нормативном значении 3 м).

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

Приложение



Итого 10 м

Итого 10 м

Итого 10 м

№
п.
1
2
3
4

Из
Ра:

СЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  рассматриваемый объект капитального строительства
-  номер рассматриваемого объекта капитального строительства
-  граница зоны допустимого строительства жилого дома
-  границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
-  граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН
-  проезд
-  тротуар
-  озеленение
-  машино-места

оны с особыми условиями использования территории
соответствии с данными ЕГРН

 охранная зона сетей газоснабжения (реестровый номер: 67:16-6.12)

Экспликация зданий и сооружений

п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Жилой дом, планируемый к эксплуатации в качестве магазина	98.60	

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Ед. изм.	Количество в границах земельного участка
Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	700.00
Площадь застройки	м ²	98.60
Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	456.40
Площадь озеленения	м ²	145.00

Кол. уч.	Лист	№ док.	Подр.	Дата	Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: жилого дома, планируемого к эксплуатации в качестве магазина с кадастровым номером 67:16:0000000:590, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Руднянский, с/п Чистиковское, д. Плоское, ул. Северная, д. 1А, кадастровый номер земельного участка 67:16:0000000:621
работал	Грекова				

Приложение				Стадия	Лист	Листов
				ТЭО	1	1
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500				 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		