



**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: объекта общественного питания, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, 27, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020802:46

Смоленск
2023 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 объекта капитального строительства: объекта общественного питания, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, 27, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020802:46

Генеральный директор

С. Н. Затула

Гл. архитектор проекта

С. Н. Затула

Смоленск
2023 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.....	16

Введение

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 (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 22.09.1998 № 260;
- 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».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020802:46.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27.

Рассматриваемое здание – одноэтажное здание проходной с кадастровым номером 67:27:0020802:380.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения здания, имеющего на момент разработки проектной документации по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка, доля озеленения, размещение парковочных мест), 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 рассматриваемая территория не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории располагается 1-этажное здание проходной планировки, планируемое к реконструкции под объект общественного питания площадью застройки 67,5 м².

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

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне П4 - зона размещения производственных объектов IV-V класса санитарной классификации.

Согласно регламентам территориальной зоны П4 вид разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования. Согласно постановлению главы города Смоленска от 20.11.2023 № 178 для участка с кадастровым номером 67:27:0020802:46 получено разрешение на условно разрешенный вид использования – «Общественное питание».

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Данный регламент не выполняется: отступ от границ земельного участка объекта капитального строительства с северной стороны – 1,5 – 1,7 м, с южной стороны – 0,1 м, с западной стороны – 0,1 – 0,3 м, с восточной стороны – 0,6 – 0,9 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии 3 м. В границах квартала, где располагается рассматриваемый земельный участок, красные линии не установлены.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) не подлежит установлению. Рассматриваемое здание 1-этажное.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) не подлежит установлению. Фактический процент застройки – 73%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

В соответствии с регламентом территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) составляет 15% (12,3 м²). Регламент не выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 0%. На территории площадью 185 м², предоставляемой по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, планируется расположить участок озеленения площадью 42 м².

В соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска, минимальное количество машино-мест для объектов с видом разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) – 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве. Для рассматриваемого объекта общественного питания количество работников в максимальную смену – 3 человека, максимальное количество единовременных посетителей – 20 человек. Таким образом, необходимое количество машино-мест – 3 машино-места. На рассматриваемом земельном участке отсутствует территория для автостоянки посетителей и работников. На территории, предоставляемой по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, планируется разместить 3 машино-места.

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» одно машино-место выделено для людей с инвалидностью.

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 Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27, 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 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:	
		Гараж, расположенный по адресу: г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27 (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020802:40)	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27</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 фактическое, м:	
		Гараж, расположенный по адресу: г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27 (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020802:40)	Степень огнестойкости
<i>Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27</i>	I	8,7	I

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 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 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 здание с кадастровым номером 67:27:0020802:380, расположенное по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27 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 с кадастровым номером 67:27:0020802:46 (отступ от границ земельного участка объекта капитального строительства с северной стороны – 1,5 – 1,7 м, с южной стороны – 0,1 м, с западной стороны – 0,1 – 0,3 м, с восточной стороны – 0,6 – 0,9 м при нормативном значении 3 м).

Градостроительные нормы нарушены в части размещения парковочных мест в границах земельного участка. Необходимые 3 машино-места планируется расположить в границах земельного участка площадью 185 м², предоставляемого по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Градостроительные нормы нарушены в части размещения озеленения в границах земельного участка. Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 0% при нормативном значении 15% (12,3 м²). На территории площадью 185 м², предоставляемой по постановлению Правительства РФ от 3

декабря 2014 г. № 1300, планируется расположить участок озеленения площадью 42 м².

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

Расположение рассматриваемого здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как объект общественного питания, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

Согласно сведениям из выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 28.06.2023 г. кадастровый номер 67:27:0020802:380 был присвоен рассматриваемому объекту капитального строительства 31.05.2013 г. Согласно сведениям из выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 28.06.2023 г. кадастровый номер 67:27:0020802:46 присвоен рассматриваемому земельному участку 10.07.2001 г.

Характеристики рассматриваемого объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0020802:380, такие как общая площадь и площадь застройки, не меняются.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 № 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, минимальная доля озеленения – не устанавливается, минимальное количество машино-мест для здания проходной – не устанавливается.

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 30.09.2021 № 2531-адм, а также изменение назначения здания с здания проходной на объект общественного питания.

Приложение



Ведомость общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий		застройки		общая		здания	всего
			зда-ния	все-го	здания	всего	здания	всего		

Проектируемые здания и сооружения

1	Объект общественного питания	1	1	-	-	67,50	67,50	-	-	-	-
---	------------------------------	---	---	---	---	-------	-------	---	---	---	---

Технико-экономические показатели для земельного участка

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во в границах земельного участка с кад. номером 67:27:0020802:46	Кол-во в границах участка, предоставляемого по постановлению Правительства РФ № 1300
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м²		277
2	Площадь земельного участка, предоставляемого по постановлению Правительства РФ № 1300	м²	-	185
2	Площадь земельного участка	м²	92	-
3	Площадь застройки	м²	67,5	-
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	24,5	143,0
5	Площадь озеленения	м²	0	42,0

Расчет необходимого количества машино-мест

№ п.п.	Наименование	Расчетная единица	Число на расчетную единицу	Число м/м по расчету	Число м/м на земельном участке с кад. номером 67:27:0020802:46	Число м/м на участке, предоставляемом по постановлению Правительства РФ № 1300
1	Парковочные места для магазина	1 место на 5 работников, 1 место на 10 посетителей	1 м/м	3 м/м	0 м/м	3 м/м

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

Зоны охраны объектов электросетевого хозяйства

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с генеральным планом города Смоленска

Санитарно-защитная зона объектов коммунально-складского назначения

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- рассматриваемый объект капитального строительства
- объекты капитального строительства существующие
- номер рассматриваемого объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- дороги
- тротуары
- озеленение
- парковочные места
- погрузочно-разгрузочная площадка
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы рассматриваемого земельного участка
- границы земельного участка, запрашиваемого по постановлению правительства РФ №1300 от 3 декабря 2014 г., площадь 185 м²

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Грекова					Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: объекта общественного питания, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, 27, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020802:46			
ГАП	Затула					Приложение	Стандия	Лист	Листов
						ТЭО	1	1	
<p>Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500</p>									

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.