

Общество с Ограниченной Ответственностью «Проект»

Выпуска из реестра членов саморегулируемой организации регистрационный
№0000172 от 22.05.2020 г.

Ассоциация СРО «Объединение смоленских проектировщиков» СРО-П-086-15122009

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Возможности отклонения от предельных параметров разрешенного
возведения объекта капитального строительства: склада,
расположенного по адресу: г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 21,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0020802:0707

Общество с Ограниченной Ответственностью «Проект»

Выпуска из реестра членов саморегулируемой организации регистрационный
№0000172 от 22.05.2020 г.

Ассоциация СРО «Объединение смоленских проектировщиков» СРО-П-086-15122009

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Возможности отклонения от предельных параметров разрешенного
возведения объекта капитального строительства: склада,
расположенного по адресу: г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 21,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0020802:0707

ГИП ООО "ПРОЕКТ"

Луханин В.Г.

г. Смоленск, 2022 г.

Содержание

Наименование	Примечание
Введение	Стр. 4
Существующее положение. Описание здания	Стр. 6
Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам	Стр. 7
Информация о соответствии объекта строительства техническим регламентам	Стр. 8
Требования пожарной безопасности	Стр. 9
Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях	Стр. 10
Требования безопасных для здоровья человека условий пребывания в здании	Стр. 10
Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями	Стр. 11
Требования энергетической эффективности зданий и сооружений	Стр. 11
Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду	Стр. 11
Вывод	Стр. 12
Приложения	Стр. 13

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10.2022-ТЭО	Лист
							3

Введение

Исходная разрешительная документация

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022)
- "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022)
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022)
- Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция)
- Федеральный закон "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ (последняя редакция)
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (последняя редакция)
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением Смоленского городского Совета № 260 от 22.09.1998
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Решением 15-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 193 от 09.11.2010
- 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 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»
- СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы»
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»
- СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с Изменениями N 1, 2)»
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»
- Кадастровый паспорт объекта с кадастровым номером 67:27:0020802:0707
- Градостроительный план земельного участка №RU67302000-5497
- Заявление Адм. №1/1327у от 04.05.2018 г.
- Договор дарения от 29.03.2018 г.
- Выпуска из ЕГРН от 10.04.2018 г.

Подп. и дата		Инв. № дубл.		Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.	
10.2022-ТЭО									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020802:0707.

Данный земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 21.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность ввода в эксплуатацию здания склада, имеющего на момент начала строительства разрешение на основании проектной документации, далее были приняты изменения проектных решений в части градостроительных норм, где присутствовали отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по градостроительному регламенту, при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также пожарной безопасности. Данные изменения проектных решений были согласованы в документе разрешения на строительство (приложение 2).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	10.2022-ТЭО						Лист
											5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

1. Существующее положение

В соответствии с данными Генерального плана города Смоленска проектируемая территория не обременена зонами неблагоприятной эпидемиологической обстановки. На территории рассматриваемого земельного участка не обнаружены особо охраняемые природные территории.

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости проектируемая территория обременена зоной с особыми условиями использованием территории – охранный зона инженерных коммуникаций.

2. Описание здания

Инженерные коммуникации здания:

Электроснабжение – централизованное

Газоснабжение – централизованное

Водоснабжение – централизованное

Канализация – централизованная

Отопление – автономный газовый водонагреватель

Часть здания под офисы – двухэтажная

Часть здания под склад – одноэтажная

Площадь застройки – 748,36 м²

Фундамент – монолитная плита

Стены – пенобетонный блок с облицовкой профлистом

Перегородки – пенобетонный блок

Междуэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты

Утепление крыши – минераловатные плиты (250мм)

Покрытие крыши – металлочерепица

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10.2022-ТЭО		Лист		
								6		

2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне П4 (Зона размещения производственных объектов IV–V классов санитарной классификации) соответствует виду разрешенного использования – код 6.9 и, соответственно, не имеет отклонений от данного параметра.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Смоленска площадь для строительства склада превышает минимальную площадь земельного участка для размещения объектов данного типа и составляет 1527,0 м². Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра.

Согласно пункту 3, подпункту 5 Статьи 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – 3 метра. Рассматриваемый склад имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в восточной части составляет 1,3 м, а в южной – 1,05 м.

В части отступа здания склада от красной линии улиц (отступ от красной линии до склада составляет 17,9 – 19,6 м при нормативном расстоянии не менее 5 м) СП 42.13330.2016 табл. 12.5.

В соответствии с п. 9.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Наружные стены здания находятся на расстоянии более 5 м от близлежащих деревьев.

В соответствии с п. 12.35 табл. 12.5 СП 42.13330.2016 подземные инженерные сети (водопровод и канализация) находятся на расстоянии более 5 м от фундамента здания склада.

Согласно пункта 4 табл.1 статьи 22 площадь озеленения рассматриваемого участка составляет 230,0 м², что соответствует виду использования земельного участка – не менее 15 % от его общей площади – 1527,0 м².

В соответствии с пунктом 2,3 статьи 24 площадь подгрузочно- разгрузочного места составляет не менее 90,0 м² на одно место. Данное требование выполняется, поскольку площадь места разгрузки составляет 100,0 м². Количество мест определяется исходя из площади объекта строительства, а именно, одно место на каждые 1500 м² здания. Площадь объекта строительства – 1527 м², поэтому принимается одно погрузочно-разгрузочное место площадью 100,0 м².

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	<p>10.2022–ТЭО</p>						Лист
											7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

Информация о соответствии здания техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемое здание склада должно обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе 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.

Здание склада расположено по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д. 21 является зданием массового строительства в обычных условиях эксплуатации и имеет рекомендуемый срок службы не менее 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10.2022-ТЭО				Лист
										8

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 зданием склада и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1.

Объект	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего объекта нормативное, м:			
		Здание "Смарт Компресс", расположенное по адресу: г. Смоленск, Краснинское ш., 21А	Степень огнестойкости	Здание "Toss Service", расположенное по адресу: г. Смоленск, Краснинское ш., 21	Степень огнестойкости
			II		II
Здание склада, расположенное по адресу: г. Смоленск, Краснинское ш., 21	II	12		12	

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием склада и соседними объектами удовлетворяет нормативным требованиям и представлено в таблице 2.

Таблица 2.

Объект	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего объекта фактическое, м:			
		Здание "Смарт Компресс", расположенное по адресу: г. Смоленск, Краснинское ш., 21А	Степень огнестойкости	Здание "Toss Service", расположенное по адресу: г. Смоленск, Краснинское ш., 21	Степень огнестойкости
			II		II
Здание склада, расположенное по адресу: г. Смоленск, Краснинское ш., 21	II	15,5		23	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

10.2022-ТЭО

Лист
9

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

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости проектируемая территория обременена зоной с особыми условиями использованием территории – охранный зона инженерных коммуникаций (канализации).

Охранный зона канализации, проходящая вдоль данного земельного участка, занимает 25 % всей его площади. Конфигурация здания и его размеры в плане таковы, что размещение данного объекта капитального строительства было возможно при следующих отклонениях от свода правил: его восточный фасад находится на расстоянии от забора – 1,3 м, а южный – 1,05 м.

Таким образом исключается наложение объекта капитального строительства на охранный зону инженерных сетей что, обеспечивает отсутствие или минимизацию возможных техногенных воздействий, вызванных негативным влиянием объекта на инженерные сети, 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 пребывания в здании

В процессе эксплуатации здания могут быть обеспечены безопасные условия для пребывания человека по следующим показателям:

- 1) качество воздуха;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- 3) теплоизоляция 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 здания, а также на прилегающих территориях.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	10.2022-ТЭО						Лист
											10
					Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Территория здания склада 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

Рассматриваемый склад спроектирован 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 склада спроектировано таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10.2022-ТЭО			Лист	
									11	

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, возведенное здание склада, расположенное по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, д. 21, соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений общественного и промышленного назначения в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», СП 56.13330.2021 «Производственные здания», 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 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», СНиП 42-02-2002 «Газораспределительные системы», при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью.

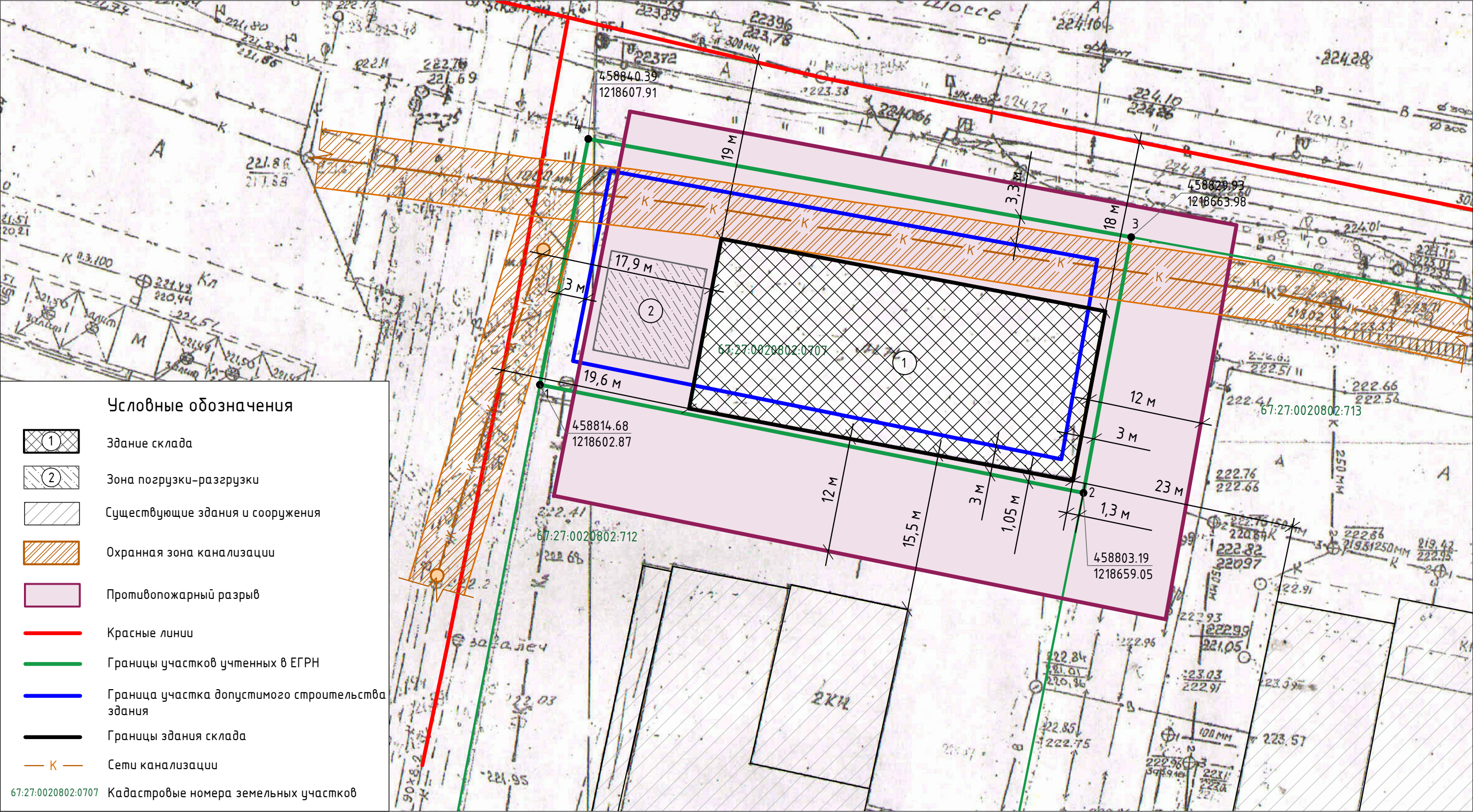
Градостроительные нормы нарушены в части расстояния здания от границ земельного участка (отступ от границы земельного участка в восточной части составляет 1,3 м, а в южной – 1,05 м при нормативном расстоянии 3 м), в части отступа здания склада от красной линии улиц (отступ от красной линии до склада составляет 17,89 – 19,58 м при нормативном расстоянии не менее 5 м) СП 42.13330.2016 табл. 12.5.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата						
					10.2022-ТЭО					
					Лист					
					12					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

ПРИЛОЖЕНИЯ

Схема расположения земельного участка М 1:400



Технико-экономические показатели

Площадь существующего земельного участка - 1527,0 м²
Площадь застройки - 748,36 м²
Общая площадь здания - 911,24 м²
Строительный объем здания - 5760,0 м³
Площадь озеленения участка - 230,0 м²
Площадь покрытий (с учетом зоны разгрузки) - 548,64 м²
Погрузочно-разгрузочная зона - 100,0 м²

						10.2022-ТЭО		
						Смоленская обл., г. Смоленск, Краснинское ш., 21		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Склад	Стадия	Лист
Разраб.							П	13
ГИП						Схема расположения земельного участка М1:400		Листов
								14
Н. контр.						ООО "ПРОЕКТ"		