

Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126 КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609
ПАО Сбербанк г. Смоленск к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 330-888, факс (4812) 358465,
✉ binsmol@mail.ru

Заказчик – Савельева Людмила Викторовна

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объекта капитального строительства, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица
Академика Петрова, дом 9А (в границах земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0020502:0797)

Директор

А.А. Алексеенко

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ.....	3
2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ.....	3
3. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	6
4. СООТВЕТСТВИЕ РЕКОНСТРУИРУЕМОГО ОБЪЕКТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ.....	7
5. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ МИНИМАЛЬНЫХ ОТСТУПОВ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТ ДОПУСТИМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ.....	8
6. ОБОСНОВАНИЕ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ...	9
6.1 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ»	10
6.2 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 384-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»	15
6.3 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ИНЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ.....	18
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	18
8. ПРИЛОЖЕНИЕ «Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500»	20

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящее Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0020502:292 «Магазин Торгового дома "Стройкомплект"», расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020502:797 с видом разрешенного использования «под магазином Торгового дома "Стройкомплект"». Отклонения предусматриваются в части уменьшения нормативного отступа объекта капитального строительства от северной и западной границ земельного участка; в части размещения машино-мест в границах участка менее нормативного количества.

Основания для подготовки заключения

✓ ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022);

✓ Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска».

Целью обоснования является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Рассматриваемый земельный участок находится в Ленинском районе города Смоленска.

Земельный участок 67:27:0020502:0797 расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, улица Академика Петрова, д.9А, относится к категории земель «Земли поселений (земли населенных пунктов)», площадь 2058 кв.м, разрешенное использование «под магазином Торгового дома "Стройкомплект"».

Земельный участок граничит:

с севера – с территорией общего пользования (земли неразграниченной муниципальной собственности): улица местного значения Академика Петрова;

с востока - с территорией общего пользования (земли неразграниченной муниципальной собственности), фактически данная территория является придомовой территорией жилого дома №7 по ул. Академика Петрова;

с юга - с территорией общего пользования (земли неразграниченной муниципальной собственности) и с земельным участком 67:27:0020502:5, вид разрешенного использования «Под котельную», площадь 532 кв. м;

с запада - с земельным участком 67:27:0020502:562, адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Академика Петрова, д. 9, вид разрешенного использования «под жилым домом», площадь 3 116 кв. м.

На земельном участке размещается нежилое здание. Кадастровый номер объекта капитального строительства 67:27:0020502:292, наименование объекта в соответствии с данными ЕГРН «Магазин Торгового дома "Стройкомплект"», общая площадь 1130.2 кв.м. Здание имеет два наземных этажа и подвал.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Смоленска, земельный участок 67:27:0020502:0797 расположен в территориальной зоне ЖЗ.

Фрагмент карты градостроительного зонирования города Смоленска в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1:

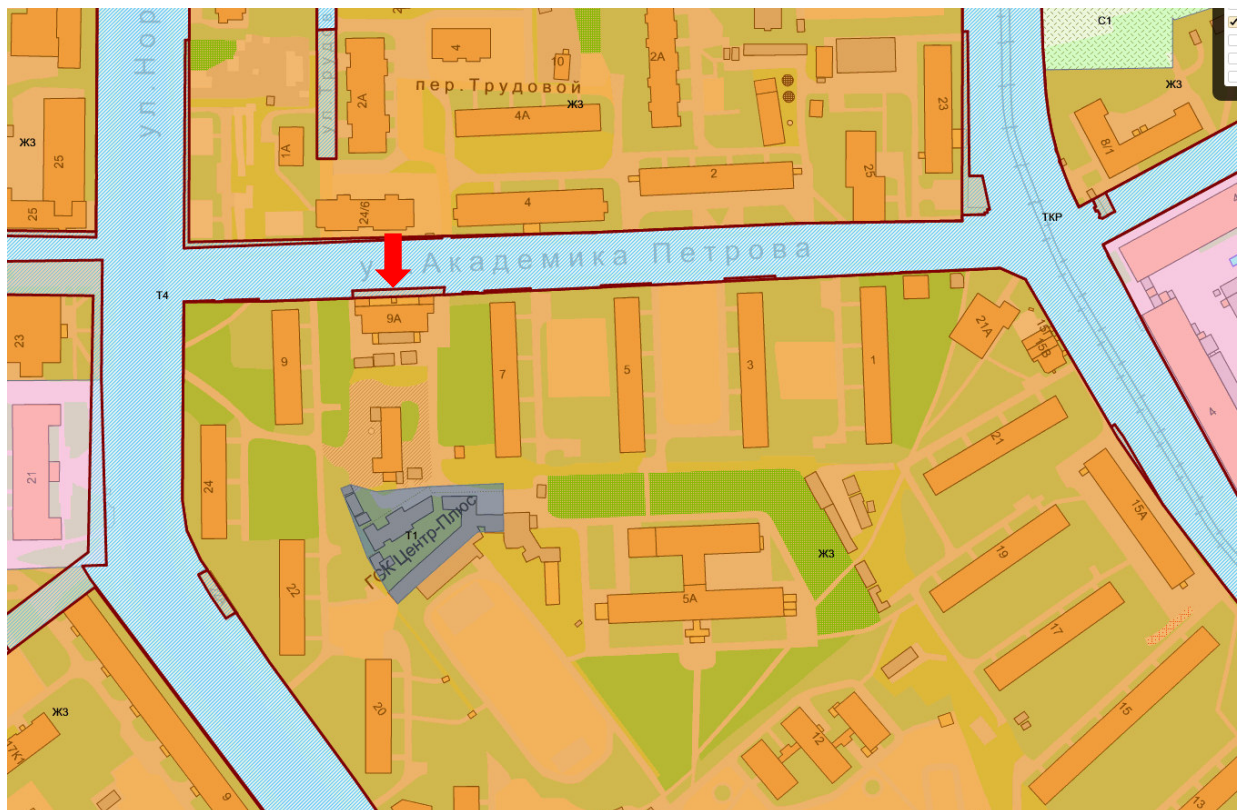


Рисунок 1- фрагмент карты градостроительного зонирования

Земельный участок находится в границах территории, на которую подготовлен проект планировки и межевания территории «Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Нахимова – улицы Багратиона – улицы Николаева – улицы Нормандия-Неман, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 20.06.2014 №1114-адм.

Фрагмент чертежа проекта межевания территории в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 2 (условный номер земельного участка - 45):

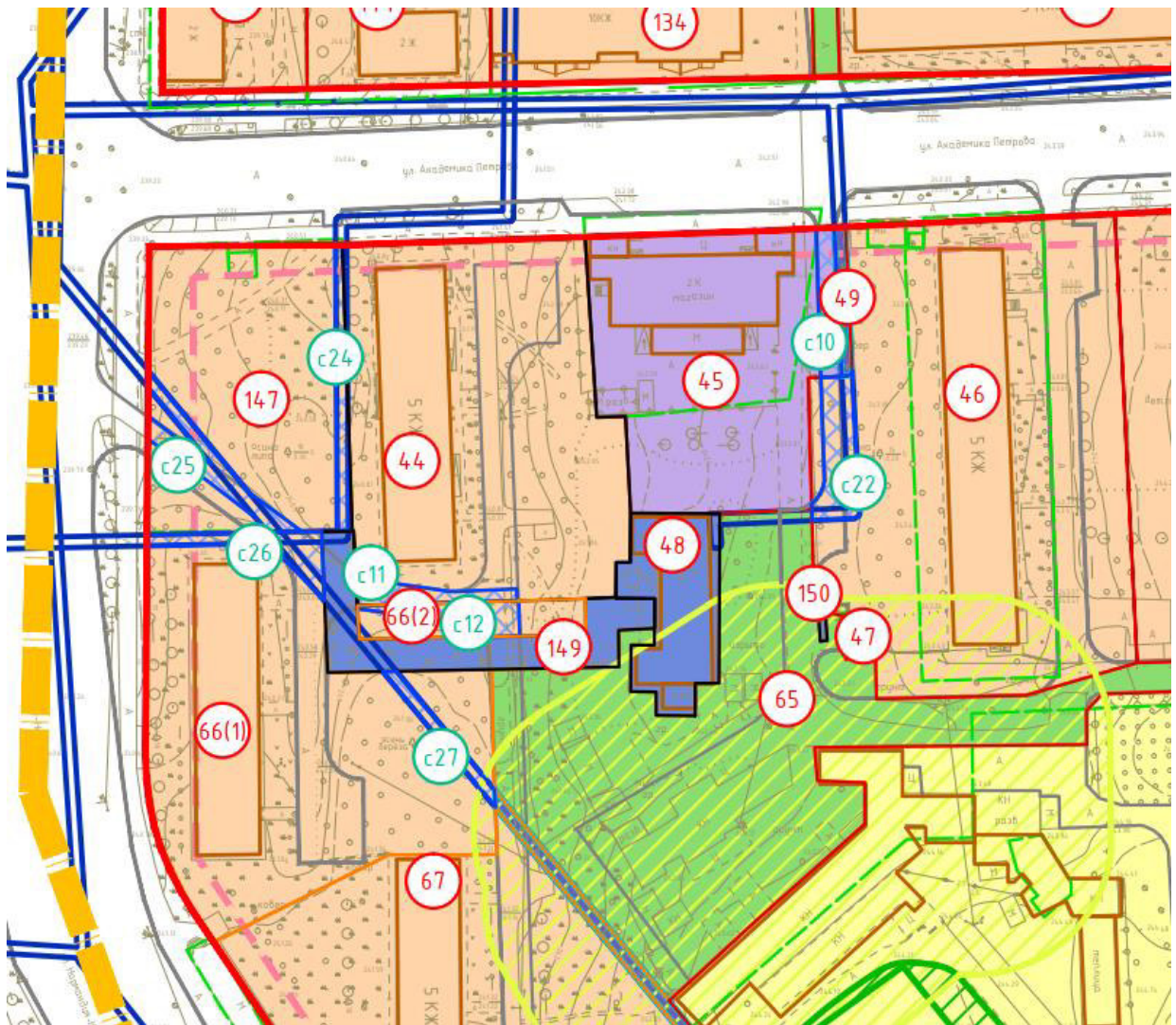


Рисунок 2 - фрагмент чертежа проекта межевания территории

В настоящий момент сведения о земельном участке, содержащиеся в ЕГРН, его площадь и вид разрешенного использования соответствуют информации, содержащейся в проекте межевания территории.

Размер земельного участка соответствует установленным градостроительным регламентом предельным размерам земельных участков для территориальной зоны ЖЗ (статья 29 Правил землепользования и застройки города Смоленска).

Доступ к земельному участку предусмотрен через территорию общего пользования – улицу Академика Петрова.

Земельный участок имеет следующие ограничения и обременения:

ЗОУИТ67:27-6.5024 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО "Фабрика "Шарм", расположенного по адресу: Смоленская область, западная часть г. Смоленска (скв. ГVK 66200160);

ЗОУИТ67:27-6.5018 - Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО "Фабрика "Шарм", расположенного по адресу: Смоленская область, западная часть г. Смоленска (скв. ГVK 66200158);

ЗОУИТ67:27-6.2586 - Охранная зона инженерных коммуникаций: Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №4 ТП 220.

На земельный участок в восточной части проектом межевания территории наложен сервитут для прохода и проезда площадью 97 кв.м.

Здание магазина располагается на расстоянии 0 метров от северной границы, совмещенной с красной линией улицы Академика Петрова. Расстояние от восточной границы участка, совмещенной с границей придомовой территории многоквартирного дома, составляет от 1.1м. до 1.4м. Расстояние от западной и южной границ до здания составляет более 15 метров.

Здание магазина расположено по линии регулирования застройки улица Академика Петрова, в створе с существующими объектами капитального строительства.

3. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020502:0797 предусматривается реконструкция расположенного на нём здания.

Схема планировочной организации земельного участка представлена в приложении №1 к настоящему обоснованию.

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение до реконструкции	Значение после реконструкции
1.	Площадь земельного участка (кв.м)	2058	2058
2.	Общая площадь объекта (кв.м.)	1130,2	1130,2
3.	Этажность	2	2
4.	Количество этажей	3	3
5.	Площадь застройки (кв.м)	591	591
6.	Процент застройки участка (%)	29	29
7.	Площадь покрытий (кв.м)	1372	1372
8.	Площадь озеленения (кв.м)	95	95

Реконструкция объекта не предусматривает изменения габаритов здания. Реконструкция затрагивает существующие несущие конструкции здания, предусматривается перепланировка помещений.

4. СООТВЕТСТВИЕ РЕКОНСТРУИРУЕМОГО ОБЪЕКТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ

Соответствие реконструируемого объекта градостроительным регламентам:

Таблица 2

№	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка	кв.м	Не устанавливается	2058	Соответствует
2.	Коэффициент использования территории	-	Не устанавливается	-	-
3.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	3	северная – 0	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
				восточная – 7,7	Соответствует
				южная – 29	Соответствует
				западная – 0,5	Не соответствует, необходимо получение

					разрешения на отклонение от предельных параметров
4.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	м	не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли	0	Соответствует
5.	Максимальная высота зданий, строений, сооружений	м	Не устанавливается	7	Соответствует
6.	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков*	ед.	23 м/места (для объекта "магазины" площадью до 1300 кв.м - 1 место на 50 кв.м общей площади)	13 м/мест (57% от нормативного; за пределами участка размещается 10 м/мест)	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
7.	Расстояние от парковок до окон жилых домов	м	15	От 20 до 30	Соответствует
8.	Место на погрузо-разгрузочной площадке, площадью 90 кв.м.	ед	1	1	Соответствует

Нарушение норм в части отступа здания от границ земельного участка обусловлено сложившейся застройкой, фактическим местоположением объекта. До приведения границ земельного участка в соответствие с проектом межевания территории, отступ от здания до северной границы составлял 3 метра.

5. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЧАСТИ МИНИМАЛЬНЫХ ОТСТУПОВ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТ ДОПУСТИМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Статья 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска определяет минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Для реконструируемого здания магазина, располагаемого в границах

земельного участка 67:27:0020502:0797, минимальные отступы от границ земельного участка (в том числе от границ, совпадающих с красными линиями улицы Академика Петрова) до стен составляют не менее 3-х метров. При этом должна быть обеспечена нормативная инсоляция и освещенности объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечены нормы противопожарной безопасности.

Расстояние от здания магазина до близлежащих зданий достаточное для соблюдения норм инсоляции и противопожарной безопасности:

- расстояние от здания магазина до многоквартирного жилого дома по ул. Нормандия-Неман, д. 24/6 составляет 32 метра;

- расстояние от здания магазина до многоквартирного жилого дома по ул. Академика Петрова, д. 7 составляет 26,6 метра;

- расстояние от здания магазина до здания котельной ул. Академика Петрова составляет 29 метров;

- расстояние от здания магазина до многоквартирного жилого дома по ул. Академика Петрова, д. 9 составляет 25,5 метров.

Расположение здания магазина без отступа от северной границы, совпадающей с красной линией улицы Академика Петрова и восточной границ участка до здания магазина не повлечёт за собой ухудшение показателей инсоляции и нарушения противопожарных норм.

Нарушение в части расположения менее 100% минимального количества машино-мест в границах участка обусловлено сложившимся землепользованием. Десять машино-мест из числа необходимых для стоянки (размещения) индивидуального транспорта, располагаются перед входом в здание на территории общего пользования, используются посетителями магазина. П. 11.31 СП 43.13330 допускается совмещение использования машино-мест для хранения и парковки легковых автомобилей для зданий и сооружений различного функционального назначения. Вне часов пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями магазина, места на данной стоянке могут использоваться жителями квартала.

Обоснование соблюдения технических регламентов приводится в разделе 6 настоящего технико-экономического обоснования.

6. ОБОСНОВАНИЕ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ

Согласно п. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ «изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов». Для обоснования возможности установления условно-разрешенного вида использования был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего обоснования была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

6.1 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ»

Согласно ч. 1 ст. 6 № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном порядке содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона № 123-ФЗ).

На основании требований ст. 5 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной

опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;

- применением первичных средств пожаротушения;

- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;

- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;

- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 80 Федерального закона № 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;

- возможность проведения мероприятий по спасению людей;

- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;

- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;

- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;

- применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;

- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Здание должно быть оборудовано следующими системами противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;

- автоматическая пожарная сигнализация;

- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- системы противодымной вентиляции;

- молниезащита;

- внутренний противопожарный водопровод;

- автоматизация и диспетчеризация систем противопожарной защиты и инженерных систем.

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;
- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;
- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;
- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;
- отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т. п.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемые жилые здания имеют класс функциональной пожарной опасности Ф1.2 - гостиницы, общежития, спальные корпуса санаториев и домов отдыха общего типа, кемпингов, мотелей и пансионатов. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям», составлены таблицы 1 и 2, в которых отображены нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам:

Таблица 3

Требование по нормам	Планируемое положение	Примечание
СП 4.13130.2013 п.8.1 Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с одной продольной стороны к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф3 высотой до 18 метров.	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.1 (здания организаций торговли) с помещениями класса Ф3.5 (помещения для посетителей организаций бытового и коммунального обслуживания с нерасчетным числом посадочных мест для посетителей). Высота здания – 7 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с одной продольной стороны.	Требование выполняется при осуществлении архитектурно-строительного проектирования
СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.	Высота здания – 7 м. Ширина проезда для пожарной техники – 3,5 м.	Требование выполняется при осуществлении архитектурно-строительного проектирования
СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно – 5-8 метров.	Высота здания – 7 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – 5 м.	Требование выполняется при осуществлении архитектурно-строительного проектирования
СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для	Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на	Требование выполняется при

пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	осуществлении архитектурно-строительного проектирования
--	---	---

6.2 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 384-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

Реализация разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не повлечёт нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 02.07.2013 года). Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности:

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2) пожарной безопасности:

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С0.

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания до ближайших зданий, сооружений будут приняты в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130-2013 – 8 м.

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируется (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники)

- составления плана тушения пожара, если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1-го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013)

- предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м.

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

- при условии, что здание будет разделено на пожарные отсеки.

- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противоподымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и

систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130.2009.

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

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях:

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями:

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

6) доступности здания для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения:

- на стоянке транспортных средств выделено необходимое количество машино-мест для транспортных средств инвалидов (п.5.2.1 СП 59.13330.2016).

- разметка места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске будет предусмотрена размерами 6,0х3,6 м

- места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, будут размещены вблизи входов в здания, доступные для инвалидов, не далее 50 м.

7) энергетической эффективности зданий и сооружений:

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

8) *безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду:*

-в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

6.3 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ИНЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

По нормам инсоляции тень от проектируемых объектов не выходит за границы рассматриваемого земельного участка и не затеняет другие объекты капитального строительства.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-ОЗ «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемые объекты не имеют класса опасности и соответственно не имеют санитарно-защитной зоны.

Планируемый объект не располагается в границах особо охраняемых природных территорий.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – улице Академика Петрова. На территории предусматривается увязка проектируемых проездов с существующей улично- дорожной сетью, а также тротуаров в соответствии с нормативными радиусами кривых в плане, продольными и поперечными уклонами.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Академика Петрова, дом 9А сокращение минимального отступа здания от границы земельного участка, совпадающей с красной линией улица Академика Петрова с 3м до 0м и сокращение минимального отступа здания от границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020502:562 с 3м до 0,5м не противоречит техническим регламентам, соблюдаются нормы инсоляции и освещенности, права третьих лиц не нарушаются; размещение в границах участка 13 машино-мест при нормативном показателе 23 машино-места, не противоречит техническим регламентам, права третьих лиц не нарушаются .

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Академика Петрова, дом 9А** в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений по северной границе до 0 метров, по западной границе до 0,5 метров; в части размещения 13 машино-мест в границах участка, что составляет 57% от общего числа минимально необходимых.

При условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и памятников истории и культуры.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ «Схема планировочной организации земельного участка, М 1:500»

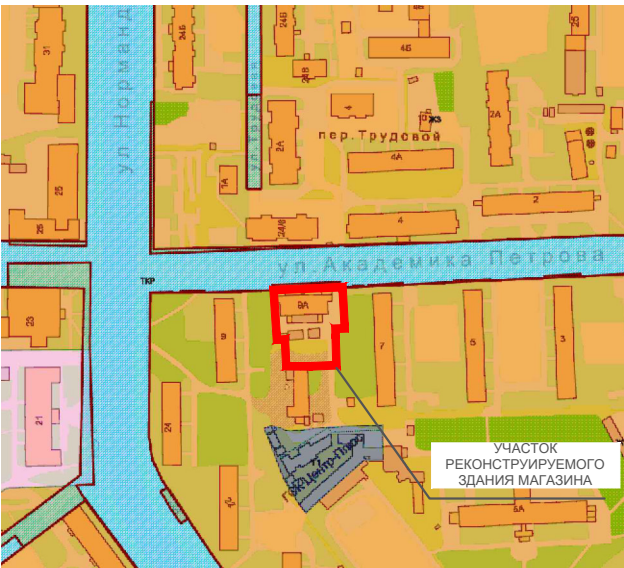
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0020502:797

Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул Академика Петрова

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- существующие здания и сооружения
- граница земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020502:797
- контуры ОКС с кадастровым номером 67:27:0020502:292
- сервитут для прохода и проезда через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020502:797
- красные линии в соответствии с проектом планировки
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого расположения зданий, строений, сооружений в соответствии с проектом межевания
- проезды
- пешеходные дорожки
- погрузо-разгрузочная площадка
- озеленяемая территория

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№	Наименование	Этажн ость	Адрес
1	Многоквартирный жилой дом	5	ул.Академика Петрова, д.7
2	Многоквартирный жилой дом	5	ул.Академика Петрова, д.9
3	Магазин	2	ул.Академика Петрова, д.9а
4	Котельная	1	ул.Академика Петрова

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество	Примечания
1	Площадь участка	кв.м	2058	
2	Площадь застройки	кв.м	591	
3	Площадь покрытий	кв.м	1372	
4	Площадь озеленения	кв.м	95	
5	Процент застройки участка	%	29	
6	Этажность	эт.	2	

Реконструкция объекта капитального строительства не предусматривает изменение габаритов здания.

РАСЧЁТ НЕОБХОДИМОГО КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ

№ п/п	Наименование объекта	Расчёт по нормативу	Площадь объекта	Нормативное кол-во машино-мест 100%	Примечание
1	Магазин	1 м/место на 50 кв.м общей площади	1130,2	23	В границах участка размещается 13 м/мест (57%), за пределами участка - 10 м/мест (43%)

За пределами земельного участка допускается размещать не более 50% необходимых машино-мест в границах квартала в котором размещен основной земельный участок объекта капитального строительства или в соседних кварталах (п.7 ст. 23 ПЗЗ)

						Местоположение объекта: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул Академика Петрова, д.9а, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020502:797				
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г.Смоленск, ул. Петра Алексеева, д.9а				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Дуля М.А.				02.23	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
								ПП	1	1
						МАСШТАБ 1:500		ООО "МФЦ "БИНОМ"		