

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
АРХИТЕКТОР СКАЛКА ВАЛЕРИЙ ПАВЛОВИЧ**

ЗАРЕГИСТРИРОВАН В РЕЕСТРЕ АССОЦИАЦИИ СРО «ОСП» ЗА №182
214000, г. Смоленск, Чуриловский переулок, д. 19. Тел./факс (4812) 35-07-98, e-mail: vpskalka@mail.ru

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

на предоставление разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
здания магазина в части отступа от границы в восточной части земельного участка с
кадастровым номером: 67:27:0013202:129
и местоположением по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе

Смоленск, 2024 г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
АРХИТЕКТОР СКАЛКА ВАЛЕРИЙ ПАВЛОВИЧ**

ЗАРЕГИСТРИРОВАН В РЕЕСТРЕ АССОЦИАЦИИ СРО «ОСП» ЗА №182

214000, г. Смоленск, Чуриловский переулок, д. 19. Тел./факс (4812) 35-07-98, e-mail: vpskalka@mail.ru

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

на предоставление разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
здания магазина в части отступа от границы в восточной части земельного участка с
кадастровым номером: 67:27:0013202:129
и местоположением по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе

Глав. архитектор проекта _____

В. П. Скалка



Смоленск, 2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1. Современное состояние рассматриваемой территории	5
1.1 Расположение в структуре города.....	5
1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории.....	5
1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию	5
2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования	5
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	5
2.2 Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации.....	6
2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка	6
2.3.1 Озеленение и благоустройство	6
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура	6
2.3.3 Инженерная инфраструктура	6
2.4 Технико-экономические показатели	7
2.5 Пожарная безопасность.....	7
Заключение	9
Приложение :	10
№1 Схема планировочной организации земельного участка	11
№2 Градостроительный план земельного участка стр. 1 (копия)	12
№3 Градостроительный план земельного участка стр. 2 (копия)	13
№4 СПОЗУ с согласованием (копия)	14

ВВЕДЕНИЕ

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции здания магазина в части отступа от границы в восточной части земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0013202:129 и местоположением по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе.

При разработке технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I-го созыва от 22.09.98 № 260 (в редакции решения 7-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 94 от 24.03.2021);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1 РАСПОЛОЖЕНИЕ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013202:129 расположен в Заднепровском районе города Смоленска. С востока, юга и запада территория граничит с неразграниченной территорией, с севера - Витебским шоссе.

1.2 СВЕДЕНИЯ О СТРУКТУРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Кадастровый номер земельного участка: 67:27: 0013202:129.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 661 м².

Вид разрешенного использования: Магазины.

Данная территория обременена охранной зоной объектов электросетевого хозяйства.

1.3 СВЕДЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РАССМАТРИВАЕМУЮ ТЕРРИТОРИЮ

Участок под проектируемое здание находится в территориальной зоне Ж4 - Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013202:129 (месторасположение: Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе) расположен на территории археологического культурного слоя, в границах исторического центра города, в зоне регулирования застройки по высотности (до 10м).

Согласно пункту 3, подпункту 5 статьи 19 «Правил землепользования и застройки г.Смоленска (в редакции от 15.09.2023 №2505-адм.) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – 3м. Существующее здание реконструируемого магазина имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в восточной части составляет 0 (ноль) метров.

2. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1 СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

На территории земельного участка общей площадью 661 м² предполагается реконструкция существующего 1-этажного здания с подвалом общей площадью 250 м² под 2-х этажный магазин с общей площадью 317 м² и необходимых элементов благоустройства, включая погрузо-разгрузочную площадку, парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

2.2 СООТВЕТСТВИЕ ИЗМЕНЕНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УТВЕРЖДЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Регламентом территориальной зоны Ж4 допускается размещение объектов оптовой и розничной торговли на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов.

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

2.3 СОБЛЮДЕНИЕ САНИТАРНЫХ И ЭКОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Планируемое использование земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013202:129 предполагает установление санитарно-защитной зоны в пределах земельного участка.

На рассматриваемой территории планируется размещение парковочных мест, санитарный разрыв от которых устанавливается в соответствии с таблицей 7.1.1. «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». При данной архитектурно-планировочной организации земельного участка санитарный разрыв выполняется.

2.3.1 ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

В соответствии со статьей 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории - 15%, т.е. 99,2 м². Площадь проектируемого озеленения по схеме планировочной организации земельного участка – 100 м².

2.3.2 ТРАНСПОРТНАЯ И ПЕШЕХОДНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: Витебскому шоссе.

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.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников магазина.

2.3.3 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Теплоснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства планируется от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы).

Водоснабжение

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Водоотведение

Здание магазина оборудуется системами бытовой и дождевой канализации.

Отвод бытовых стоков предусмотрен в существующую централизованную сеть бытовой канализации.

Отвод дождевых стоков предусмотрен запроектированной сетью дождевой канализации с последующим отводом на проектируемые очистные сооружения дождевых стоков.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Электроснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от городской энергетической системы.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

2.4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	661	100
2	Площадь земельного участка	м ²	661	100
3	Площадь застройки	м ²	180	27,2
4	Площадь покрытий	м ²	381	57,7
5	Площадь озеленения	м ²	100	15,1
6	Общая площадь здания до реконструкции	м ²	250	-
7	Общая площадь 2-х эт. здания после реконструкции	м ²	317	-

2.5 ПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. При проектировании проездов обеспечена возможность проезда пожарных машин к проектируемым зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников. Подъезд пожарной техники к объектам торгового назначения обеспечивается минимум с одной стороны, что не нарушает требований п.8.2 и 8.3 СП 4.13129.2013.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд совпадает с существующим проездом шириной от 3,5 м. Запроектированный проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин к зданию с продольной стороны здания.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается:

- системой предотвращения распространения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

Предотвращение распространения пожара достигается:

- предотвращением образования горючей среды;
- предотвращением образования в горючей среде источников зажигания. Предотвращение образования горючей среды обеспечивается:

- применением негорючих и трудногорючих веществ и материалов;
- изоляцией горючей среды;
- поддержанием безопасной концентрации среды в соответствии с нормами и правилами безопасности;
- поддержанием температуры и давления среды, при которых распространение пламени исключается;
- установкой пожароопасного оборудования в изолированных помещениях;

Предотвращение образования в горючей среде источников зажигания достигается:

- применением оборудования, при эксплуатации которого не образуются источники зажигания;
- применением электрооборудования, соответствующего требованиям «Правил устройства электроустановок»;
- исключением возможности появления искрового разряда в горючей среде энергией;
- выполнением действующих строительных норм, правил и стандартов. Противопожарная защита достигается:
- средствами пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники;
- автоматическими установками пожарной сигнализации;
- основными строительными конструкциями и материалами с нормативными показателями пожарной опасности;
- проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности.

Организационно-технические мероприятия включают в себя:

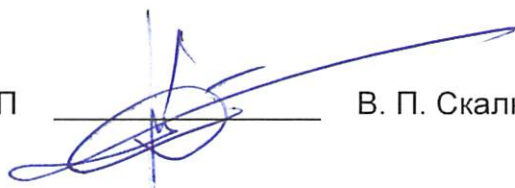
- привлечение специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии МЧС РФ, для осуществления контроля эксплуатации и технического обслуживания технических систем (средств) противопожарной защиты;
- разработку мероприятий по действиям администрации, охраны, работающих на случай возникновения пожара и при организации эвакуации людей;
- разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения на отклонение от предельных параметров реконструируемого здания под магазин на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013202:129, а именно отклонение в части расстояния здания до границы участка (отступ границы земельного участка с восточной части составляет 0 (ноль) метров при нормативном расстоянии 3м.)) возможно.

Настоящее отклонение не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям и не создает угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

ГАП

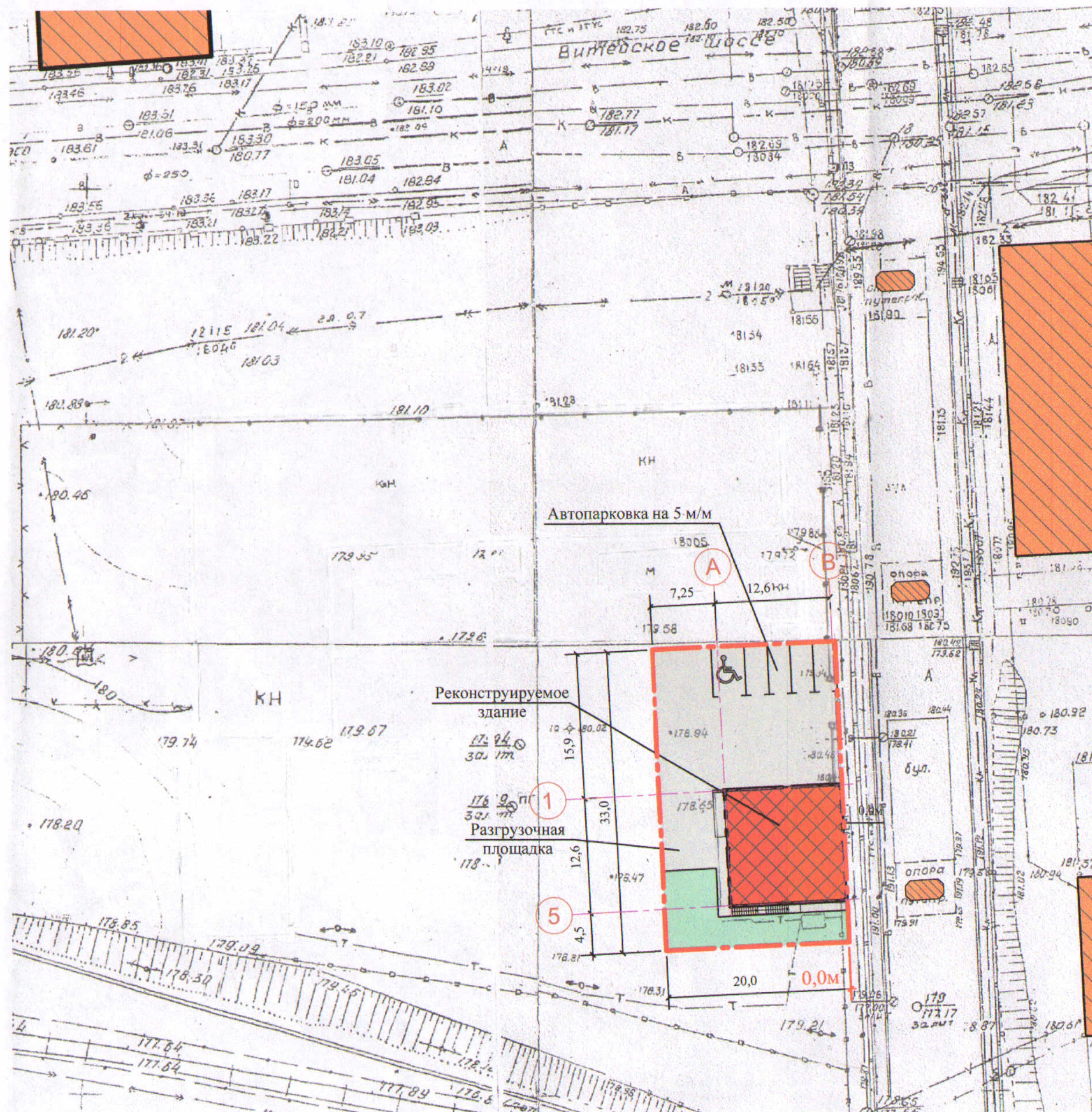


В. П. Скалка

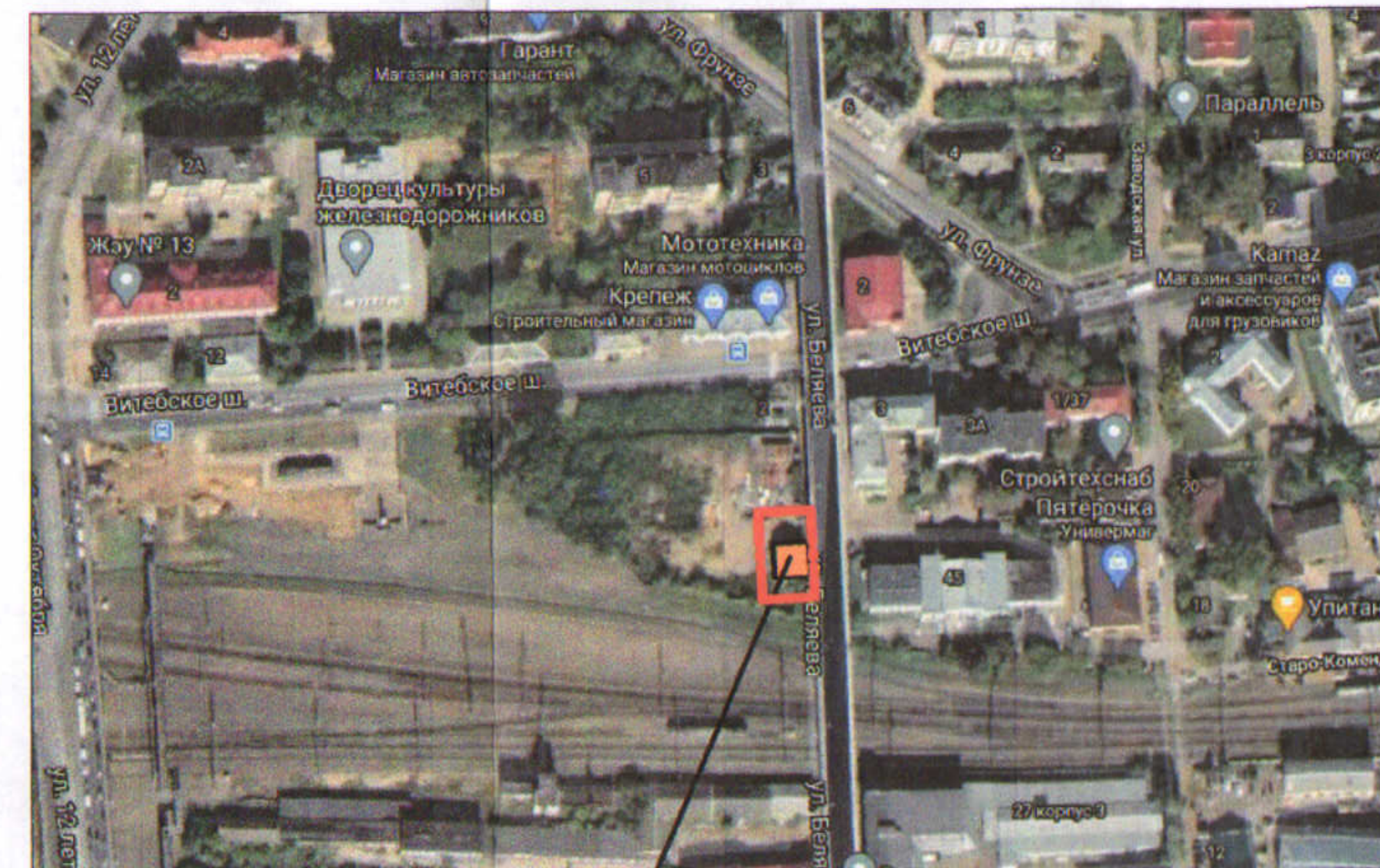


ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров
(отступ границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013202:129 с восточной части здания)
в связи с реконструкцией объекта капитального строительства под магазин



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН:



Рассматриваемый
объект

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- реконструируемое здание
- существующие здания
- автопарковки
- существующие инженерные коммуникации
- асфальтовое покрытие
- газон
- граница участка

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - Общая площадь участка | - 661,0 м ² |
| - Площадь застройки | - 180,0 м ² |
| - Площадь покрытий | - 381,0 м ² |
| - Площадь озеленения | - 100,0 м ² |
| - Проектное кол-во м/мест | - 5 м/м |
| - Расчетное кол-во м/мест | - 5 м/м |

Смоленск, Витебское шоссе.		земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013202:0129		ИП Скалка В. П.
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ	Стадия	Лист	Листов	
возможности отклонения от предельных параметров (отступ границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013202:129 с восточной части здания) в связи с реконструкцией объекта капитального строительства под магазин	ТЭО	1	1	
Приложение.				
Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500.				
ГАП	Скалка В. П.			
Архитектор	Петров А. Е.			