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 планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Российская федерация, Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Некрасова, кадастровые номера 67:14:0320216:179, 67:14:0320216:180

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 планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Российская федерация, Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Некрасова, кадастровые номера 67:14:0320216:179, 67:14:0320216:180

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

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам 6

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам.....8

Вывод.....13

Приложение.....14

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 (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 Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области, утвержденный решением Совета депутатов Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области № 24 от 10.04.2012;
- Правила землепользования и застройки Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области, утвержденные решением Совета депутатов Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области № 45 от 01.01.2019;
- 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: земельные участки с кадастровыми номерами 67:14:0320216:179, 67:14:0320216:180.

Рассматриваемые земельные участки расположены по адресу: Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Некрасова.

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание –здание станции технического обслуживания с пристройкой торговых помещений.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции здания, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, 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 Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Окончательная санитарно-защитная зона для АЗС №15 ОАО "НК "Роснефть"-Смоленскнефтепродукт" по адресу: Смоленская область, р-н Починковский, г. Починок, ул. Советская (реестровый номер 67:14-6.649).

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории планируется размещение 2-этажной пристройки (площадь застройки – 753.6 м^2) к зданию магазина (площадь застройки 690.8 м^2) и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

Проезд к рассматриваемому земельным участкам существующий с улицы Некрасова.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правил землепользования и застройки Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области рассматриваемые участки расположены в территориальной зоне П2 (зона производственных и коммунально-складских объектов IV класса санитарной вредности, кроме объектов пищевых отраслей промышленности, складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, объектов по производству лекарственных средств, складов сырья для фармацевтических предприятий с размером санитарно-защитной зоны 100м). Согласно регламентам зоны П2 вид разрешенного использования земельных участков «Обеспечение дорожного отдыха» (4.9.1.2) относится к основным видам разрешенного использования.

В соответствии с регламентами зоны П2 Правил землепользования и застройки Починковского городского поселения предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

В соответствии с регламентами зоны П2 предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений с видом разрешенного использования «Обеспечение дорожного отдыха» (4.9.1.2) составляет 3 этажа (12 метров). Регламент соблюдается: этажность существующего объекта капитального строительства составляет 1-2 этажа, пристраиваемого объекта капитального строительства – 1 этаж.

В соответствии с регламентами зоны П2 максимальный процент застройки составляет 45%. Для земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320216:34 регламент не соблюдается: процент застройки данного участка составляет 47%. Для земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320216:176 регламент соблюдается: процент застройки участка составляет 20%.

В соответствии с регламентами зоны П2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 3 метров. Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание имеет отклонения от данного параметра: расстояние от северной границы земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320216:179 – 0.5-1.7 м, от южной границы – 2.5-3 м; расстояние от северной границы земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320216:180 – 1.1 м.

В соответствии с Таблицей 21 Нормативов градостроительного проектирования Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта для торговых центров с площадью торговых залов до 25000 $м^2$ – 3-4 машино-места на 100 $м^2$ торговой площади.

Необходимое минимальное количество машино-мест – 22 машино-места. Данные машино-места располагаются в границах земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320216:176. 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 планируемое к реконструкции 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.

Планируемое к реконструкции здание, расположенное по адресу Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Некрасова, 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 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 планируемым к реконструкции зданием и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
			Степень огнестойкости
			I
Нежилой объект капитального строительства , асположенный по адресу: Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Некрасова	I	6,0	

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
			Степень огнестойкости
			I
Нежилой объект капитального строительства, расположенный по адресу: Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Некрасова	I	14,3	

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 расположен в охранной зоне - окончательная санитарно-защитная зона для АЗС №15 ОАО "НК "Роснефть"-Смоленскнефтепродукт" по адресу: Смоленская область, р-н Починковский, г. Починок, ул. Советская (реестровый номер 67:14-6.649).

Реконструируемый объект капительного 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 планируемого к реконструкции 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

Планируемое к реконструкции 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

Планируемое к реконструкции здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

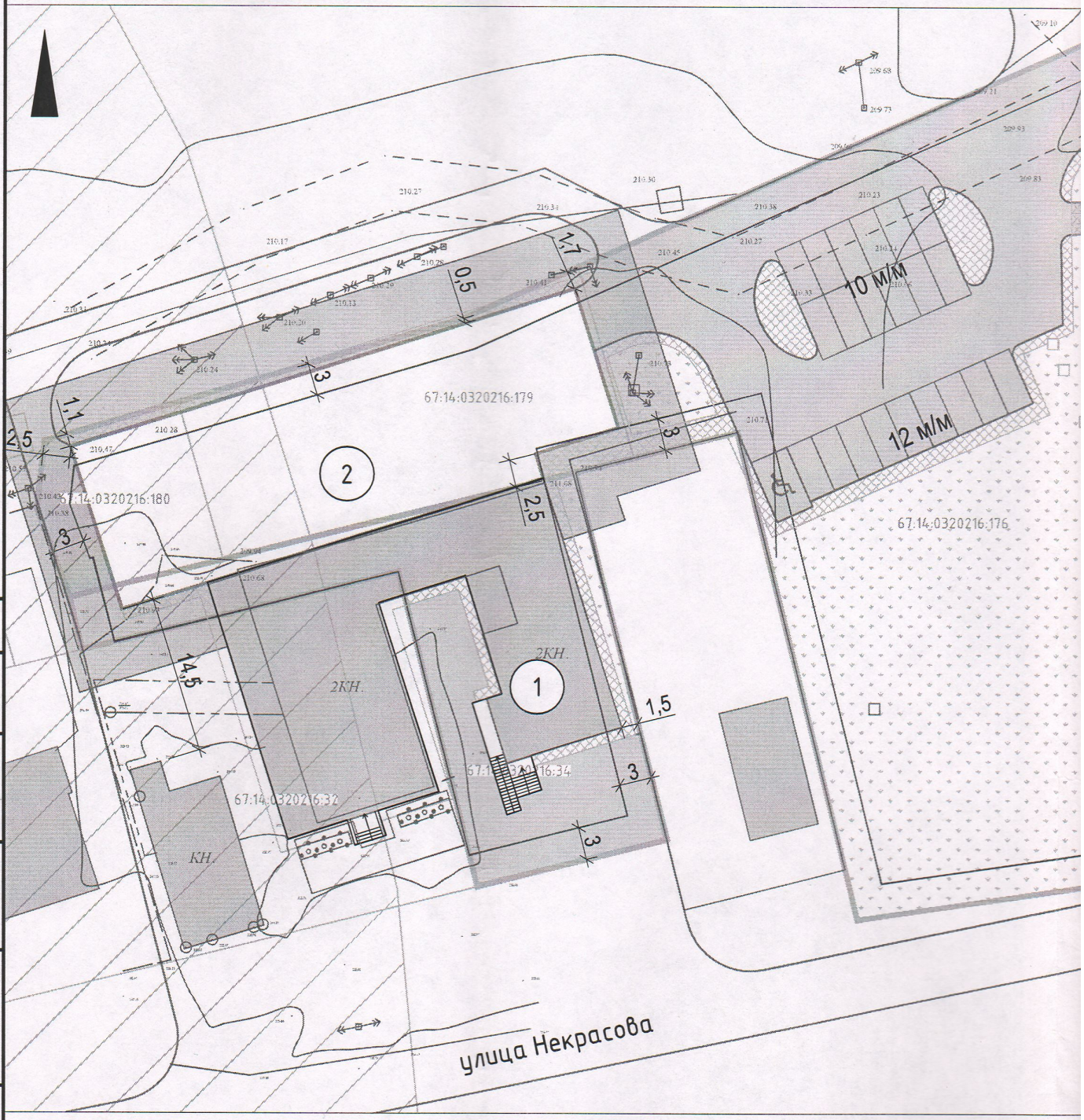
На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемое к реконструкции нежилое здание бытового назначения, расположенное по адресу Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Некрасова соответствует объемно-планировочным, 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 (расстояние от северной границы земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320216:179 – 0.5-1.7 м, от южной границы – 2.5-3 м; расстояние от северной границы земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320216:180 – 1.1 м при нормативном значении 3 метра).

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

Приложение

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенно
строительства планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здани
расположенного по адресу: Российская федерация, Смоленская область, Починковский район, Починковс
городское поселение, г.Починок, ул.Некрасова, кадастровые номера 67:14:0320216:179, 67:14:0320216:18



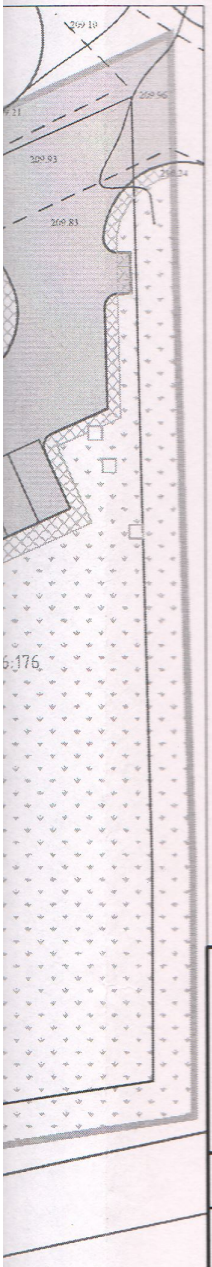
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

зрешенного
ного здания,
Починковское
0320216:180



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- объект капитального строительства пристраиваемый
- противопожарный разрыв
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- озеленение
- тротуары и отмостка
- проезды
- парковочные места
- контейнерная площадка для мусора
- (1) номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов (реестровый номер 67:14-6.649)

Ведомость общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
Реконструируемые здания и сооружения											
1	Станция технического обслуживания автомобилей с пристройкой торговых помещений	2	1	-	-	1444,4	1444,4	1491,1	1491,1	13143,10	13143,10
1.1	в т.ч. пристройка торговых помещений	1	1	-	-	756,70	756,70	810,14	810,14	4172,40	4172,40

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Грекова			
ГАП		Затула			

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: нежилого здания, расположенного по адресу: Российская федерация, Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г.Починок, ул.Некрасова, кадастровые номера 67:14:0320216:179, 67:14:0320216:180

Приложение	Стадия	Лист	Листов
	ТЭО	1	1

Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке.
М 1:2000

ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"

Формат А3