



**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: магазина, расположенного по адресу: Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Киреева, д. 50, кадастровый номер земельного участка 67:16:0150119:37

Смоленск

2022 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: магазина, расположенного по адресу: Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Киреева, д. 50, кадастровый номер земельного участка 67:16:0150119:37

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. Н. Затула

С. Н. Затула

Смоленск
2022 г.

Оглавление

Введение.....	4
1.Существующее положение.....	5
2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	6
3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	7
Вывод.....	12
Приложение	13

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);
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»;
- 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 МО Руднянского городского поселения, утвержденный Решением Совета депутатов Руднянского городского поселения Руднянского района Смоленской области №14 от 22.10.2020;
- Правила землепользования и застройки МО Руднянского городского поселения, утвержденные Решением Совета депутатов Руднянского городского поселения Руднянского района Смоленской области №14 от 22.10.2020;
- 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»;
- СНиП 42-02-2002 «Газораспределительные системы»;
- 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»;
- Градостроительный план земельного участка №РФ-67-4-16-1-00-2021-0010, зарегистрированный Администрацией муниципального образования Руднянский район Смоленской области от 04.10.2021 №4835.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:16:0150119:37.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Киреева, д. 50.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции магазина, 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 Руднянского городского поселения рассматриваемая территория располагается в зонах с особыми условиями использования территории:

- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора МУП "Руднятеплоэнерго", расположенный по адресу: Смоленская область, г. Рудня (СКВ. ГВК 66204500) с реестровым номером 67:16-6.295;
- прибрежная защитная полоса бассейна реки Днепр с реестровым номером 67:00-6.29;
- водоохранная зона бассейна реки Днепр с реестровым номером 67:00-6.27.

2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правилам землепользования и застройки Руднянского городского поселения, утвержденным Решением Совета депутатов Руднянского городского поселения Руднянского района Смоленской области №14 от 22.10.2020, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне О.1 (многофункциональная общественно-деловая зона).

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Руднянского городского поселения минимальная площадь земельного участка для размещения магазина не устанавливается.

Согласно Статье 36 Правил землепользования и застройки Руднянского городского поселения минимальные отступы зданий с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) от границ земельных участков – 3 метра, от красных линий улиц – 5 метров. Рассматриваемый реконструируемый объект капитального строительства имеет отклонения от данного параметра: отступ от границ земельного участка в южной части – 0,2-0,4 м, в западной части – 1-1,4 м, в восточной части – 0,2-0,5 м.

Согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Руднянского городского поселения процент застройки для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «Магазины»(4.4) составляет 50%. Рассматриваемый реконструируемый

магазин имеет отклонение от данного параметра: процент застройки составляет 84%.

Согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки Руднянского городского поселения предельное количество этажей зданий, строений, сооружений составляет 2 этажа. Рассматриваемое здание является одноэтажным и не имеет отклонений от данного параметра.

3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений реконструируемое здание магазина 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.

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 магазина и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Здание, расположенное по адресу: г. Рудня, ул. Киреева, 50А	Степень огнестойкости
<i>Здание магазина, расположенное по адресу: г. Рудня, ул. Киреева, д. 50</i>	I		II
			6,0

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

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Здание, расположенное по адресу: г. Рудня, ул. Киреева, 50А	Степень огнестойкости
<i>Здание магазина, расположенное по адресу: г. Рудня, ул. Киреева, д. 50</i>	I		II
			16,5

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

Рассматриваемое здание магазина расположено в границах следующих охранных зон: третий пояс зоны санитарной охраны водозабора МУП "Руднятеплоэнерго" расположенный по адресу: Смоленская область, г. Рудня (СКВ. ГVK 66204500) с реестровым номером 67:16-6.295 (ограничение: в соответствии с Постановлением от 14 марта 2002 г. N 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02", а также утвержденного экспертного заключения №1614 от 28мая 2018 года Приказом Департамента Смоленской области по природным ресурсам и экологии №0691/01 от 26.07.2018 года для третьего пояса скважины ГVK 66204500, расположенной по адресу Смоленская область, г. Рудня); прибрежная защитная полоса бассейна реки Днепр с реестровым номером 67:00-6.29 (ограничение: режим использования в соответствии с Водным кодексом №74-ФЗ от 03.06.2006); водоохранная зона бассейна реки Днепр с реестровым номером 67:00-6.27 (ограничение: режим использования в соответствии с Водным кодексом №74-ФЗ от 03.06.2006).

Здание магазина расположено за пределами охранных зон 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 проживания и пребывания в зданиях и сооружениях

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) 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 реконструируемого здания магазина 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

Реконструируемый магазин 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

Реконструируемый магазин спроектирован таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

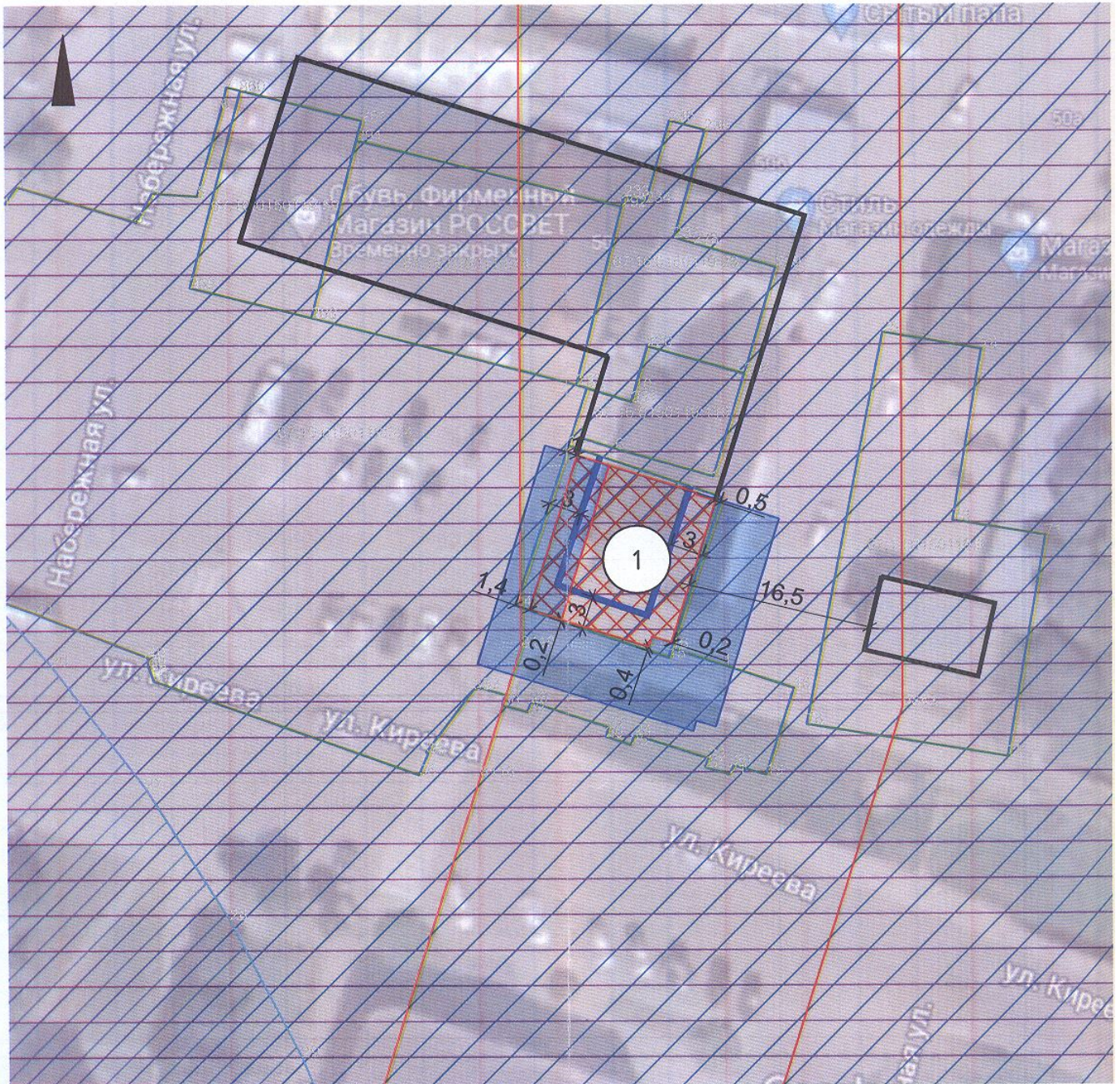
На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, реконструируемое здание магазина, расположенное по адресу: Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Киреева, д. 50 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений магазина в соответствии с СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», 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», СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы», 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 отступа от границ земельного участка (отступ от границ земельного участка в южной части – 0,2-0,4 м, в западной части – 1-1,4 м, в восточной части – 0,2-0,5 м при нормативном значении 3м), а также в части коэффициента застройки (коэффициент застройки земельного участка составляет 84% при нормативном значении 50%).

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 разрешенного строительства объекта капитального строительства: магазина, расположенного по адресу: Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Киреева, д. 50, кадастровый номер земельного участка 67:16:0150119:37









Инв. № подл.






Взам. инв. №

Подпись и дата

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  объекты капитального строительства существующие
-  объект капитального строительства реконструируемый
-  противопожарный разрыв
-  существующие, строящиеся объекты капитального строительства
-  граница зоны допустимого строительства жилого дома
-  границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН




Зоны с особыми условиями использования территории

-  второй пояс зоны санитарной охраны водозабора МУП "Руднятеплоэнерго", расположенного по адресу: Смоленская область, г. Рудня (СКВ. ГVK 66204500)
-  третий пояс зоны санитарной охраны водозабора МУП "Руднятеплоэнерго", расположенного по адресу: Смоленская область, г. Рудня (СКВ. ГVK 66204500)
-  прибрежная защитная полоса бассейна реки Днепр
-  береговая полоса бассейна реки Днепр
-  водоохранная зона бассейна реки Днепр

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Магазин	183,3	

1. Контуры существующих объектов капитального строительства показаны условно.

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: магазина, расположенного по адресу: Смоленская область, Руднянский район, г. Рудня, ул. Киреева, д. 50, кадастровый номер земельного участка 67:16:0150119:37			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова						ТЭО	1	1
	ГАП	Затула							
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		