



**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 – гаража на два автомобиля, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, гаражно-строительный кооператив "Сокол", кадастровый номер земельного участка 67:27:0013403:205

Смоленск

2024 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 – гаража на два автомобиля, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, гаражно-строительный кооператив "Сокол", кадастровый номер земельного участка 67:27:0013403:205

Генеральный директор

С. В. Жариков

Смоленск
2024 г.

Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории...	6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	7
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	9
Вывод	14
Приложение.....	16

Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 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 города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм);
- 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»;
- Проект планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Маршала Еременко – улицы Валентины Гризодубовой – по границе территориальной зоны Р2 – ГСК «Сокол», утвержденный Постановлением от 21.10.2021 № 2702-адм (в ред. от 13.12.2022 № 3642-адм);
- Градостроительный план земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2023-8431 от 02.05.2024.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013403:205.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, гаражно-строительный кооператив "Сокол".

Согласно Генеральному плану города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне транспортной инфраструктуры.

Согласно правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в зоне Т1 – зоне размещения гаражей и предприятий автосервиса.

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность размещения гаража на два автомобиля, имеющего на момент разработки проектной документации по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ

земельного участка, доля озеленения) при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

В соответствии с данными Генерального плана города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии проектируемая территория не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

В соответствии с данными Генерального плана и правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория обременена зонами с особыми условиями использования территории (ориентировочными):

- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного характера;
- санитарно-защитная зона промышленных предприятий;
- санитарно-защитная зона предприятий, обслуживающих воздушный транспорт;
- санитарный разрыв сооружений.

С севера от рассматриваемого земельного участка расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013403:204 (с видом разрешенного использования «хранение автотранспорта»), с юга и востока – земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013403:290 (с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», с запада – земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7632 (с видом разрешенного использования – «коммунальное обслуживание»).

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории планируется к размещению гараж на два автомобиля площадью застройки 110 м².

Подъезд к рассматриваемому объекту капитального строительства осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: с улицы Маршала Еременко по существующему проезду.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Т1 - зона размещения гаражей и предприятий автосервиса.

Согласно регламентам территориальной зоны Т1 вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1) относится к основным видам разрешенного использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Т1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Данный регламент не выполняется: отступ от границ земельного участка объекта капитального строительства в восточной части – 2 м. Отклонение обусловлено расположением в западной части публичного сервитута для прохода и проезда шириной 6 м в соответствии с утвержденной документацией по планировке и межеванию территории. Требуется получение разрешения на отклонение в части отступа от восточной границы земельного участка с 3 м до 2 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Т1 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные (максимальные и(или) минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, кроме тех земельных участков, которые указаны в пункте 1 статьи 17 главы 1 части 2.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Т1 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1) не подлежит установлению. Рассматриваемое здание 1-этажное.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Т1 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1) не подлежит установлению. Планируемый процент застройки – 36%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Т1 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

В соответствии с регламентом территориальной зоны Т1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (2.7.1) составляет 15% (46 м²). Регламент не выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 10% (30 м²). Требуется получение разрешения на отклонение в части доли озеленения с 15% до 10%.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемое 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.

Проектируемое здание гаража на два автомобиля, расположенное по адресу Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, гаражно-строительный кооператив "Сокол" 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 здания в отношении прилегающих территорий и расположенных в непосредственной близости объектов.

Требования пожарной безопасности

Противопожарные расстояния между гаражами 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 планируемым гаражом на два автомобиля и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1 в соответствии с Таблицей 3 СП 4.13130.2013.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		<i>Планируемый гараж на два автомобиля, расположенный по адресу: г. Смоленск, ГСК «Сокол№»</i>	Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности I, CO
Гараж с кадастровым номером 67:27:0013403:4, расположенный по адресу: г.Смоленск, ул.Маршала Еременко, ГСК "Сокол", гараж №627а	I, CO	6 м	
Гараж с кадастровым номером 67:27:0013403:198, расположенный по адресу: г.Смоленск, ул.Маршала Еременко, ГСК "Сокол", гараж №671а	I, CO	6 м	

Фактическое расстояние между планируемым гаражом на два автомобиля и соседними объектами капитального строительства указано в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости, класс конструктивной	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		<i>Планируемый гараж на два автомобиля, расположенный по адресу: г. Смоленск, ГСК «Сокол№»</i>	Степень огнестойкости, класс конструктивной

	пожарной опасности		пожарной опасности
			I, CO
Гараж с кадастровым номером 67:27:0013403:4, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, ГСК "Сокол", гараж №627а	I, CO	4,8	
Гараж с кадастровым номером 67:27:0013403:198, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, ГСК "Сокол", гараж №671а	I, CO	7 – 7,5	

Контур существующего гаража с кадастровым номером 67:27:0013403:4, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, ГСК "Сокол", гараж №627а, не совпадает с фактическим расположением данного объекта капитального строительства. Фактическое расстояние между данным гаражом и рассматриваемым планируемым гаражом на два автомобиля – 4,8 м.

Противопожарное расстояние между планируемым зданием и существующим объектом капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0013403:4 сокращено на 20% в связи с выполнением требований пункта 5.3.2 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»: Противопожарные расстояния между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке. Стены рассматриваемого планируемого гаража на два автомобиля и существующего гаража по адресу: г. Смоленск, ул. Маршала Еременко, ГСК "Сокол", гараж №627а, - без оконных проемов. Противопожарное расстояние – 4,8 м.

В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

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

Рассматриваемый планируемый гараж на два автомобиля 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 рассматриваемого планируемого гаража на два автомобиля 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 планируемый гараж на два автомобиля 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

Рассматриваемый планируемый гараж на два автомобиля 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, рассматриваемый гараж на два автомобиля, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, гаражно-строительный кооператив "Сокол" 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).

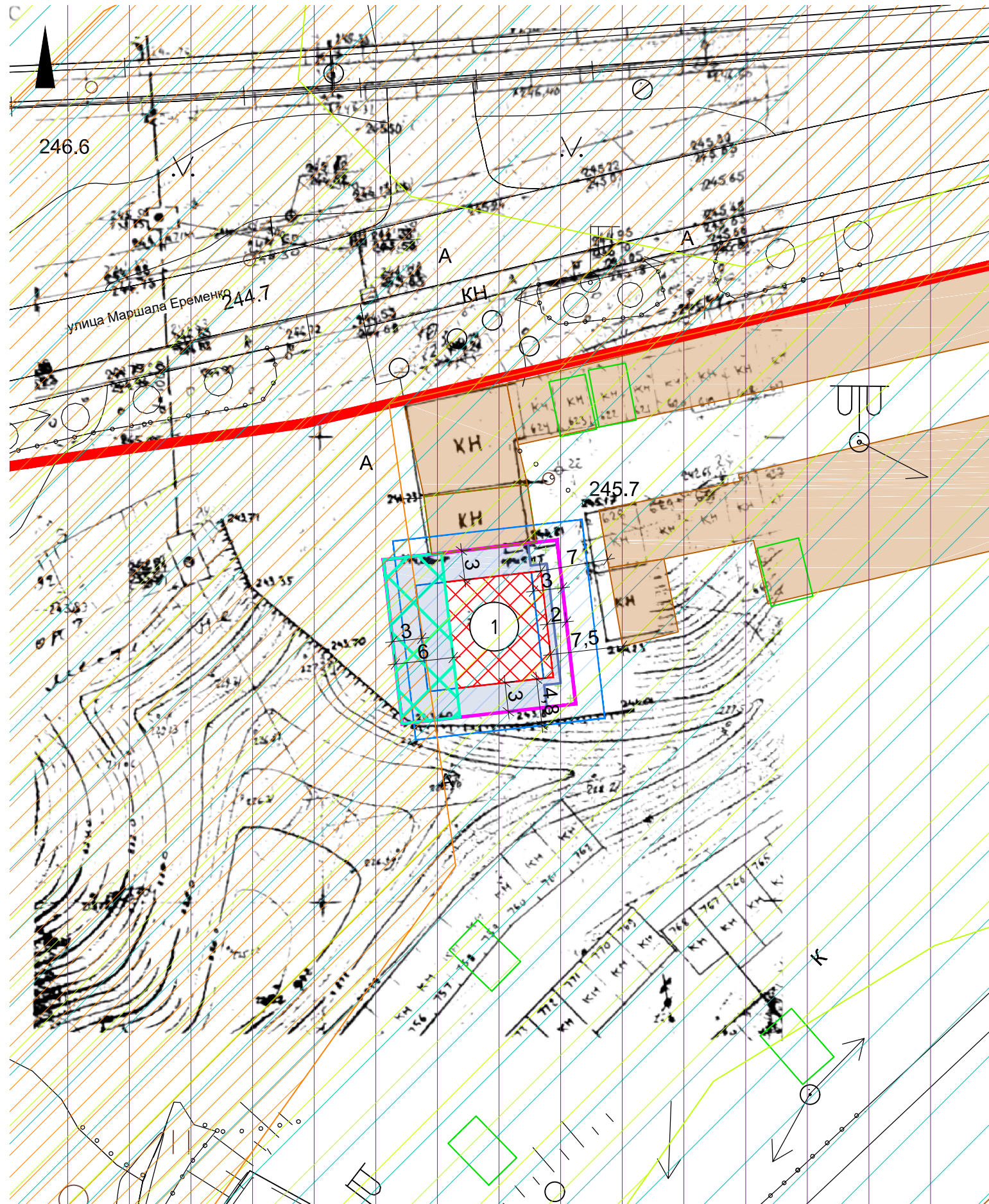
Градостроительные нормы нарушены в части отступа с восточной стороны земельного участка (2 м при нормативном значении 3 м). Отклонение обусловлено расположением в западной части публичного сервитута для прохода и проезда шириной 6 м в соответствии с утвержденной документацией по планировке и межеванию территории. Требуется получение разрешения на отклонение в части отступа от восточной границы земельного участка с 3 м до 2 м.

Градостроительные нормы нарушены в части доли озеленения рассматриваемого земельного участка (доля озеленения составляет 10% при нормативном значении 15%). Требуется получение разрешения на отклонение в части доли озеленения с 15% до 10%.

Настоящее отклонение не нарушает права собственности и не создает угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

Расположение рассматриваемого здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как гараж, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

Приложение



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- объект капитального строительства планируемый рассматриваемый
- номер по экспликации зданий и сооружений
- граница зоны допустимого строительства
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН
- дорожное покрытие
- озеленение
- противопожарный разрыв
- красные линии
- границы публичного сервитута

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- санитарно-защитная зона промышленных предприятий
- санитарно-защитная зона предприятий, обслуживающих воздушный транспорт
- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного характера
- санитарный разрыв сооружений

Экспликация зданий и сооружений										
№ п/п		Наименование и обозначение				Площадь застройки, м²		Примечание		
1		Планируемый гараж на два автомобиля				110				
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - гаража на два автомобиля, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, гаражно-строительный кооператив "Сокол", кадастровый номер земельного участка 67:27:0013403:205				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова							ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		

Примечание:
1. Красные линии и границы публичных сервитутов отражены в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Маршала Еременко - улицы Валентины Гризодубовой - по границе территориальной зоны Р2 - ГСК "Сокол", утвержденным постановлением от 21.10.2021 № 2702-адм в редакции от 13.12.2022 №3642-адм.