



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"СмолКомфорт"

ИНН/КПП 6732125062 673201001

Телефон: 56-85-30

+7 (952) 994-85-30

E-mail: smolkomfort67@yandex.ru

# **Технико-экономическое обоснование**

**возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства объекта капитального  
строительства: здания детского сада на 150 мест в жилом  
мкр. Краснинское шоссе, г. Смоленска, кадастровый номер  
земельного участка 67:27:0020417:1129**

# **Технико-экономическое обоснование**

**возможности отклонения от предельных параметров  
разрешенного строительства объекта капитального  
строительства: здания детского сада на 150 мест в жилом  
мкр. Краснинское шоссе, г. Смоленска, кадастровый номер  
земельного участка 67:27:0020417:1129**

Генеральный директор



Матченко В.А.

## Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение .....	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории...	5
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	6
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам .....	7
Вывод .....	11
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;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-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».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020417:1129 с видом разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, Краснинское шоссе.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проектируемого трехэтажного здания детского сада на 150 мест и котельной, имеющих на момент разработки проектной документации по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ земельного участка), при условии соблюдения технических регламентов.

### **1. Существующее положение**

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассматриваемая территория обременена зонами с особыми условиями использования территории: охранными зонами объектов электросетевого хозяйства (реестровые номера: 67:27-6.2781, 67:27-6.2780, 67:27-6.6059, 67:27-6.6066).

### **2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На рассматриваемой территории планируются к размещению здание детского сада на 150 мест и котельная, а также необходимые элементы благоустройства.

Проезд к рассматриваемому земельному участку осуществляется с улицы Воинов-Интернационалистов.

### **3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне ЖЗ (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше). Согласно регламентам зоны ЖЗ, вид разрешенного использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1) относится к основным видам разрешенного использования.

В соответствии с регламентами зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1), в том числе их площадь, не подлежат установлению.

В соответствии с регламентами зоны ЖЗ максимальное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (3.5.1) не устанавливается. Проектируемое здание детского сада на 150 мест является 3-этажным, котельная – 1-этажная.

В соответствии со Статьей 19 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 – 3 м. Рассматриваемые объекты капитального строительства имеют отклонения от данного параметра: расстояние от здания котельной с северной стороны составляет 1,5 м;

расстояние от крылец здания детского сада с восточной стороны составляет 1,7-2 м.

Согласно градостроительным регламентам зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

#### **4. Информация о соответствии объекта капитального строительства техническим регламентам**

##### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемые проектируемые объекты капитального строительства должны 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.

Рассматриваемые объекты капитального строительства, расположенные по адресу Смоленская область, г. Смоленск, шоссе Краснинское, являются зданиями 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 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 проектируемым зданием детского сада на 150 мест и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Воинов-Интернационалистов, д. 2	Степень огнестойкости
			I
Здание детского сада на 150 мест, расположенное по адресу: г. Смоленск, шоссе Краснинское	II	6,0	

Фактически существующее расстояние между проектируемым зданием детского сада и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Воинов-Интернационалистов, д. 2	Степень огнестойкости
			I
Здание детского сада на 150 мест, расположенное по адресу: г. Смоленск, шоссе Краснинское	II	21,8	

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**

Рассматриваемые объекты капитального строительства не находятся в охранных зонах инженерных сетей, поэтому их 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 рассматриваемых объектов капитального строительства благоустроена таким образом, чтобы в процессе их 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**

Рассматриваемые объекты капитального строительства спроектированы таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

### **Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду**

Рассматриваемые объекты капитального строительства спроектированы таким образом, чтобы в процессе их строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

## **Вывод**

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, проектируемое трехэтажное здание детского сада на 150 мест и котельная, расположенные по адресу Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе соответствуют объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений 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 в северной части – 1,5 м при нормативном значении 3 м, расстояние в восточной части – 1,7-2 м при нормативном значении 3 м).

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

Для проектирования и строительства объекта «Здания детского сада на 150 мест в жилом мкр. Краснинское шоссе г. Смоленска» были выданы градостроительные планы:

- 22.12.2020 градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2020-6658 на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020417:1128, площадь земельного участка - 1706 м<sup>2</sup>;

- 08.06.2020 градостроительный план № RU 67302000-6323 на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020417:925, площадь земельного участка - 4748 м<sup>2</sup>, срок действия градостроительных планов три года.

По данным градостроительным планам была разработана проектная документация, получившая положительное заключение ОГАУ «Управление государственной экспертизы по Смоленской области» за № 67-1-1-3-051764-2021 от 13.09.2021 года.

Схема планировочной организации земельного участка была согласована заместителем главы города Смоленска – начальником управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска-главным архитектором Н.Б. Васнецовым.

Впоследствии после объединения земельных участков был выдан градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2023-8014 от 27.07.2023 года на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020417:1129, площадью 6464 м<sup>2</sup>.

Причина получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – несоответствие расположения здания котельной и детского сада регламентам действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм. Ранее согласованная схема планировочной организации земельного участка не соответствует выданному градостроительному плану № РФ-67-2-02-0-00-2023-8014 от 27.07.2023 года.

## Приложение

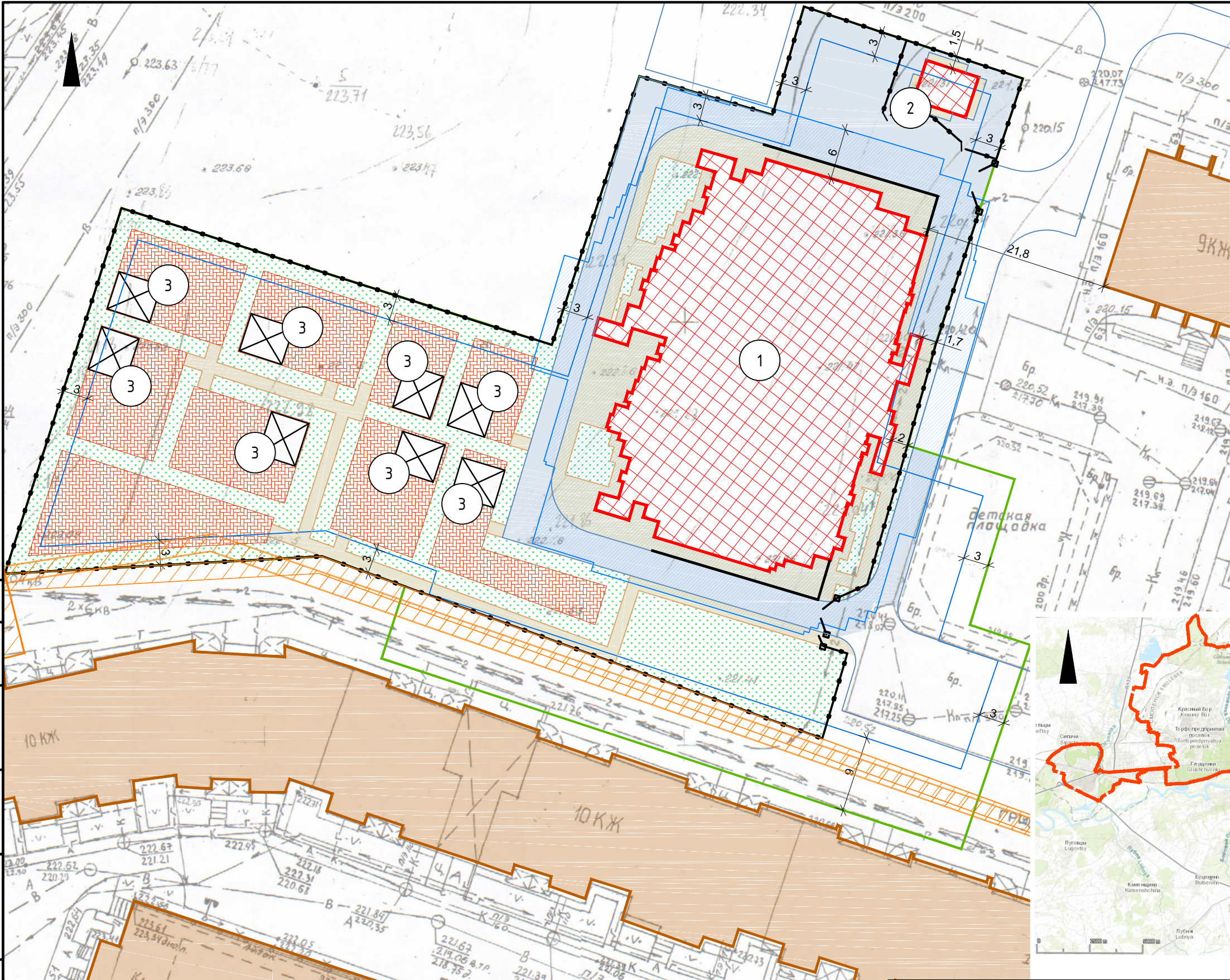


Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

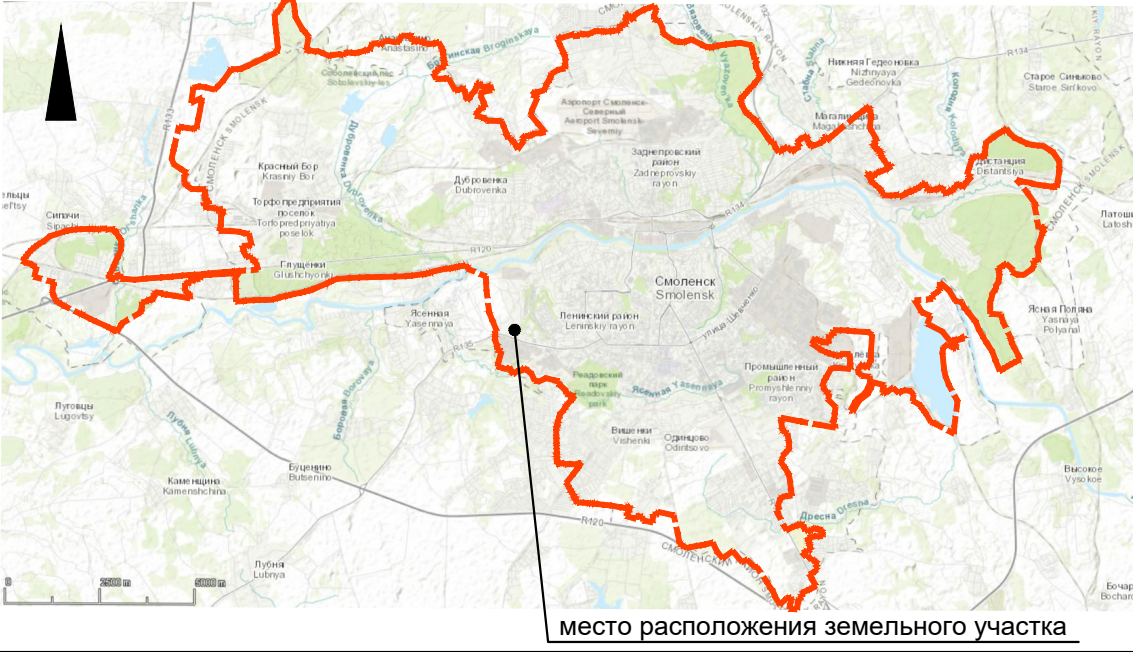
Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- проектируемые объекты капитального строительства
- противопожарный разрыв
- 1 номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- проезды
- тротуары
- покрытие физкультурной, детских площадок
- озеленение
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- подпорная стена проектируемая
- ограждение проектируемое
- Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства (реестровые номера: 67:27-6.2781, 67:27-6.2780, 67:27-6.6059, 67:27-6.6066)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Здание детского сада на 150 мест	1303,20	Этажность - 3 этажа
2	Котельная ТКУ-600	51,60	
3	Теневой навес	196,00	Площадь застройки одного теневого навеса - 24,5 м²

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: здания детского сада на 150 мест в жилом мкр. Краснинское шоссе, г. Смоленска, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020417:1129			
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 "СмолКомфорт"	