



**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 разрешенной
реконструкции здания в стадии незавершенного строительства с
кадастровым номером 67:27:0020922:185 под 4 блока жилого дома
блокированной застройки, расположенного по адресу: город
Смоленск, поселок Вишенки, кадастровый номер земельного
участка 67:27:0020920:47

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 разрешенной реконструкции здания в стадии незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0020922:185 под 4 блока жилого дома блокированной застройки, расположенного по адресу: город Смоленск, поселок Вишенки, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020920:47

Генеральный директор

С. Н. Затула

Гл. архитектор проекта

С. Н. Затула

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.....	6
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	6
Вывод	12
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 № 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 22.09.1998 № 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 67:27:0020920:47 с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, обл. Смоленская, г. Смоленск, в районе пос. Вишенки.

Рассматриваемое здание – одноэтажное здание в стадии незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0020922:185.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции рассматриваемого здания под 4 блока жилого дома блокированной застройки, имеющего 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 не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

В соответствии с данными Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Смоленска территория частично расположена в охранной зоне инженерных коммуникаций.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории располагается 1-этажное здание в стадии незавершенного строительства реконструируемое под 4 блока жилого дома блокированного типа площадью застройки 549 м².

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: улице Монастырщинская и проезду.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Согласно регламентам территориальной зоны Ж1 вид разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» (2.3) относится к основным видам разрешенного использования.

Согласно пункту 2 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки составляет 400 м², максимальная площадь – 700 м². Рассматриваемый земельный участок имеет площадь 1805 м² и рассчитан на размещение четырех блоков (ориентировочная площадь земельного участка под один блок – 451 м²).

Согласно пункту 2 подпункту 2 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 5 метров со стороны улиц и проездов, не менее 3 метров со стороны смежных участков. Рассматриваемый объект капитального строительства

имеет отклонения от данного параметра: расстояние с северной стороны составляет 3,4-3,7 м при нормативном значении 5 м.

Согласно пункту 2 подпункту 3 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальное количество этажей – четыре надземных этажа, включая мансардный. Рассматриваемый объект капитального строительства является одноэтажным.

Согласно пункту 2 подпункту 4 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для индивидуальных жилых домов составляет 40%. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составляет 30%.

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.

Рассматриваемое здание, расположенное по адресу Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Вишенки, 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 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 зданием и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Монастырщинская, д. 24А	Степень огнестойкости
<i>Здание в стадии незавершенного строительства под блокированный жилой дом, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Вишенки</i>	I	6,0	I

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

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Монастырщинская, д. 24А	Степень огнестойкости
<i>Здание в стадии незавершенного строительства под блокированный жилой дом, расположенное по адресу Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Вишенки</i>	I	27,1	I

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 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 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

Рассматриваемое 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

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

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемое реконструируемое здание в стадии незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0020922:185 под 4 блока жилого дома блокированной застройки, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Вишенки соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, 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 с кадастровым номером 67:27:0020920:47 (отступ от границ земельного участка объекта капитального строительства с северной стороны – 3,4-3,7 м при нормативном значении 5 м).

Рассматриваемый земельный участок расположен в глубине квартала вне красных линий, утвержденная документация по планировке и межеванию территории на данную территорию отсутствует. Согласно действующим градостроительным регламентам зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальный отступ от северной границы земельного участка составляет 3 метра, согласно выданному градостроительному плану – 5 метров.

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

Расположение рассматриваемого здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками,

предусматривающими его использование как блокированный жилой дом, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

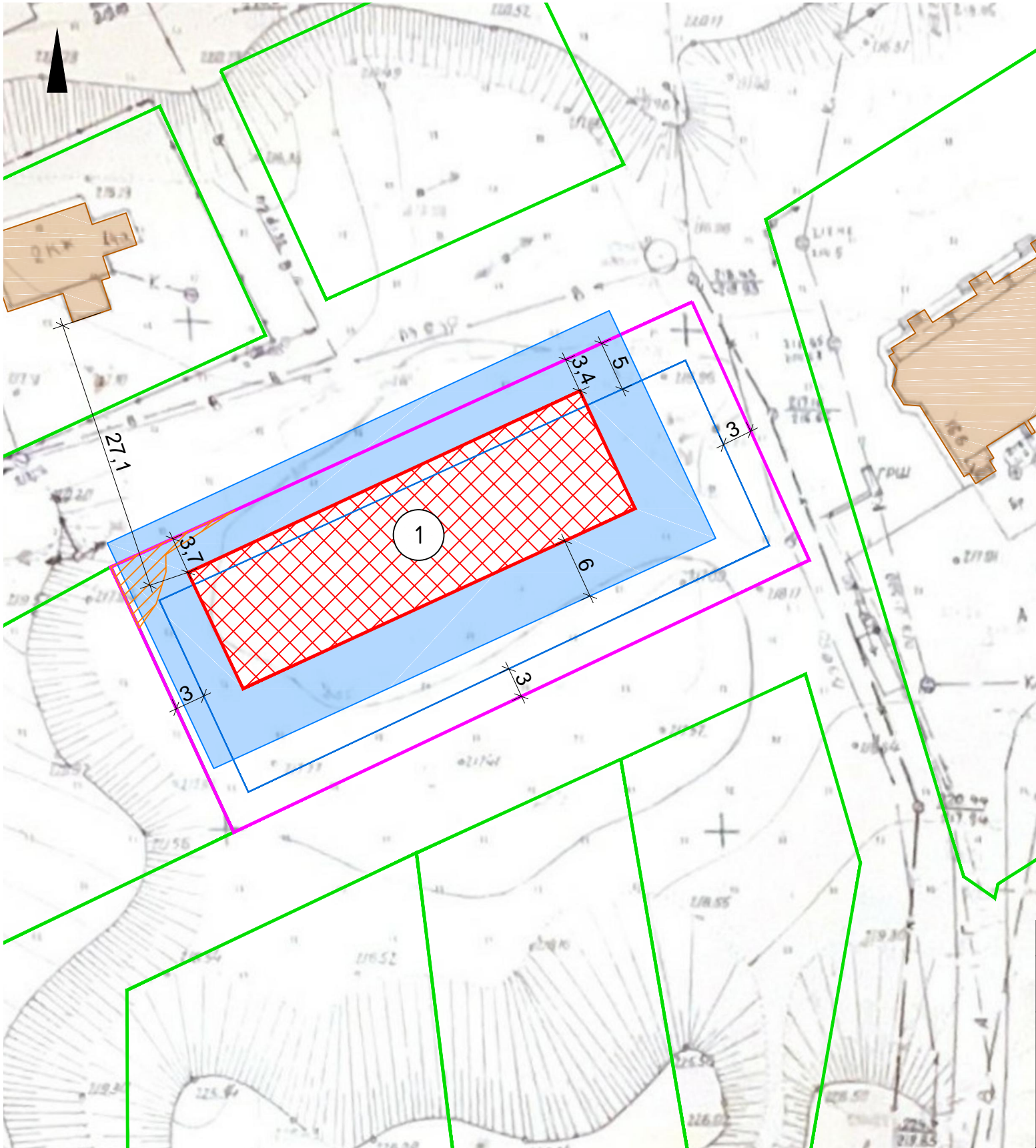
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- рассматриваемый объект капитального строительства
- противопожарный разрыв
- существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- граница зоны допустимого строительства жилого дома
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- охранная зона инженерных коммуникаций

Экспликация зданий и сооружений										
№ п/п		Наименование и обозначение				Площадь застройки, м ²		Примечание		
1		Здание в стадии незавершенного строительства под 4 блока жилого дома блокированной застройки				549				
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенной реконструкции здания в стадии незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0020922:185 под 4 блока жилого дома блокированной застройки, расположенного по адресу: город Смоленск, поселок Вишенки, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020920:47				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Грекова					Приложение		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Затула							ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		