**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства:

индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:

Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Северная, д.71

**Оглавление**

[Введение 4](#_Toc504489202)

[1.Существующее положение 5](#_Toc504489203)

[2. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства градостроительным регламентам 6](#_Toc504489204)

[3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам 7](#_Toc504489205)

[Вывод 12](#_Toc504489206)

[Приложения 13](#_Toc504489207)

# 

# **Введение**

**Исходная разрешительная документация**

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

* Схема территориального планирования Смоленской области, утвержденная постановлением Администрации Смоленской области от 26.12.2007 №464;
* Правила землепользования и застройки города Смоленска (утверждены Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490);
* Постановление об утверждении проекта границ земельного участка и о предоставлении его в собственность от 10.11.2005 г.;
* Выписка из технического паспорта от 8.08.2006 г.;
* Договор купли-продажи жилого дома в стадии строительства от 23.11.2006;
* Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок от 22.12.2006 г;
* Свидетельство о государственной регистрации права на незавершенный строительством жилой дом от 22.12.2006 г.
* Топографический план на земельный участок от 06.09.2017 г.;
* Градостроительный план земельного участка от 5.05.2017 г.;
* Градостроительный кодекс РФ (с изменениями на 31.12.2017);
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 25.12.2009 г.);
* Федеральный закон о техническом регулировании (принят Государственной Думой РФ 15.12.2002 г.);
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»;
* ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014025:13.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Северная, д. 71.

Согласно карте функциональных зон генерального плана г. Смоленска и градостроительному плану земельного участка проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами (Ж1).

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность завершения строительства индивидуального жилого дома, имеющего на момент начала разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при условии соблюдения технических регламентов.

# **1.Существующее положение**

В соответствии с данными Генерального плана г. Смоленска и градостроительного плана рассматриваемого земельного участка проектируемая территория не обременена зонами неблагоприятной эпидемиологической обстановки, однако содержит зоны с особыми условиями использования территории: охранные зоны газораспределительных сетей, охранные зоны линий электропередач.

# **2. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства градостроительным регламентам**

Площадь земельного участка, расположенного под указанным незавершенным строительством домом составляет 800 кв.м. Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными 28.02.2007 г., минимальная площадь земельных участков для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома должна составлять 1000 кв.м. На государственный кадастровый учет данный участок под не завершенный строительством жилой дом (кад. №: 67:27:0014025:13) был поставлен 16.11.2005 г. и соответствовал действующим на момент постановки градостроительному и техническому регламентам. В существующей застройке на момент разработки данного технико-экономического обоснования возможность приведения площади земельного участка актуальным нормативным параметрам (увеличения участка до минимально допустимой площади за счет прилегающих земель, государственная собственность на которые не разграничена) фактически отсутствует.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для городских поселений коэффициент застройки одно-двухквартирными жилыми домами составляет 20 %. Коэффициент застройки земельного участка, расположенного под данным объектом незавершенного строительства, превышает нормативный и составляет 36%.

Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», усадебный одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. На территории, примыкающей к рассматриваемому земельному участку, красные линии не установлены и, следовательно, линии отступа от красных линий не могут быть определены.

Согласно статье 27 Правил землепользования и застройки г. Смоленска, минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений, составляют 3 м. Рассматриваемый не завершенный строительством индивидуальный жилой дом в юго-западной части земельного участка (ул. 3-я Восточная) имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы участка составляет от 0,8 до 1,0 м.

Не завершенный строительством индивидуальный жилой дом имеет отклонения от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом. На дату разработки технико-экономического обоснования степень его готовности согласно выписке из технического паспорта объекта капитального строительства составляет 98%, что указывает на невозможность приведения объекта незавершенного строительства действующему градостроительному регламенту без осуществления мероприятий по демонтажу данного объекта. Степень износа объекта капитального строительство согласно выписке из технического паспорта составляет 0%, что указывает на возможность завершения его строительства и дальнейшую возможность его эксплуатации на срок, определяемый ГОСТ 27751-2014.

# **3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам**

**Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений индивидуальный жилой дом должен 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. Незавершенный строительством жилой дом является зданием массового строительства в обычных условиях эксплуатации и имеет рекомендуемый срок службы 50 лет. Процесс его строительства согласно выданному ранее (сроком на 10 лет) разрешению на строительство (№ 67-135-ид) был возобновлен в 2006 году, на момент начала работ дом имел степень готовности – 98% (в соответствии с выпиской № 19457 3 из технического паспорта) и, согласно обследованию, нулевой износ, то есть, деформации и повреждения строительных конструкций, основания дома, сетей инженерно-технического обеспечения и пр. на дату возобновления строительства отсутствовали.

**Требования пожарной безопасности**

Противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СНиП 21-01-97 и СП 4.13130. Не завершенный строительством кирпичный жилой дом имеет степень огнестойкости I, расстояние до ближайшего здания (кирпичного жилого дома) составляет 8 м. Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Противопожарный разрыв при условии отнесения близлежащего жилого дома (расположенного по адресу: ул. 2-я Северная, д. 73) по меньшей мере к зданиям со степенью огнестойкости II должен составлять 8 м, что соответствует существующему положению. 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**

Не завершенный строительством жилой дом расположен на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий: на территории проектирования существуют территории с особыми условиями использования – охранные зоны газопровода и объектов электросетевого хозяйства. Дом расположен за пределами охранных зон, что обеспечивает отсутствие или минимизацию возможных техногенных воздействий, вызванных негативным влиянием близости строящегося объекта к инженерным сетям, поэтому его строительство и, в дальнейшем, 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**

Здание спроектировано и построено таким образом, что при проживании и пребывании человека в нем не возникает вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

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**

По завершении строительства индивидуального жилого дома территория, необходимая для его использования, должна быть 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**

Индивидуальный жилой дом спроектирован и частично построен таким образом, что в процессе его эксплуатации возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключен нерациональный расход таких ресурсов.

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

Индивидуальный жилой дом спроектирован и частично построен таким образом, что в процессе завершения его строительства и в дальнейшей эксплуатации практически исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

# 

# **Вывод**

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, существует возможность завершения строительства индивидуального жилого дома, имеющего на момент начала разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в связи с полным его соответствием на текущий момент техническому регламенту.

Индивидуальный жилой дом не выступает за исторически сложившуюся линию регулирования застройки.

# **Приложение**