**Общество с ограниченной ответственностью**

***«Многофункциональный центр***

***«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»***

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126 КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 🕿(4812) 647399, факс (4812) 358465, 🖂 binsmol@mail.ru

**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.Большая Октябрьская, д.1А

2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью**

***«Многофункциональный центр***

***«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»***

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126 КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 🕿(4812) 647399, факс (4812) 358465, 🖂 binsmol@mail.ru

**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.Большая Октябрьская, д.1А

Директор Гулин А.С.

Главный архитектор проекта Рейзман Н. И.

2019 г.

**Оглавление**

[**Введение** 4](#_Toc1570363)

[**1.Существующее положение** 6](#_Toc1570365)

[**2. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства градостроительным регламентам** 6](#_Toc1570366)

[**3. Информация о возможности реконструкции индивидуального жилого дома в границах зон с особыми условиями использования территрории** 8](#_Toc1570367)

[**4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам** 9](#_Toc1570368)

[**Вывод** 14](#_Toc1570369)

[**Приложения** 15](#_Toc1570370)

# 

# **Введение**

**Исходная разрешительная документация**

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

* Градостроительный кодекс РФ (ред. от 25.12.2018);
* Водный кодекс Российской Федерации (редакция, действующая с 1 января 2019 года);
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 25.12.2009 г);
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29.06.2017г, редакция, действующая с 31.07.2018 г);
* Федеральный закон о техническом регулировании (принят Государственной Думой РФ 15.12.2002 г.);
* 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 IIIсозыва от 28.02.2007 г. № 490);
* Выписка из Единого Государственного реестра объектов капитального строительства от 09.03.2006 г.;
* Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 26.10.2018 г.;
* Договор купли-продажи недвижимого имущества на земельный участок и незавершенный строительством жилой дом от 15.03.2011;
* Межевой план;
* Поэтажный план строения М 1:100 от 09.03.2006 г.
* Свидетельство о государственной регистрации права на ½ долю незавершенного строительством жилого дома Копыловой Е.А. от 06.04.2011 г;
* Свидетельство о государственной регистрации права на ½ долю незавершенного строительством жилого дома Копылова В.П. от 06.04.2011 г;
* Схема планировочной организации земельного участка индивидуального жилищного строительства;
* Топографический план на земельный участок (выдан 20.02.2019 г);
* Градостроительный план земельного участка от 04.03.2017 г.;
* СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с изменениями №1,2)»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»;

# СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95;

# ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;

* ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
* НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0015025:2.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Большая Октябрьская, д.1А.

Согласно карте функциональных зон генерального плана. Смоленска проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами (Ж1).

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность завершения строительства индивидуального жилого дома, расположенного в границах зон с особыми условиями использования территории и имеющего на момент начала разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности.

# **1.Существующее положение**

В соответствии с данными Генерального плана г. Смоленска и данными выписки из ЕГРН проектируемая территория не обременена зонами неблагоприятной эпидемиологической обстановки. На территории рассматриваемого земельного участка обнаружены следующие особо охраняемые природные территории:

Таблица 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Учетный номер объекта** | **Вид ООПТ** | **Дата постановки на учет** |
| 1 | 67.27.2.20 | Водоохранная зона бассейна реки Днепр | 10.05.2012 |
| 2 | 67.27.2.21 | Прибрежная защитная полоса бассейна реки Днепр | 10.05.2012 |

На рассматриваемой территории находится газопровод низкого давления, ширина охранной зоны которого в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей составляет 4 метра.

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

Площадь земельного участка, расположенного под указанным незавершенным строительством домом составляет 945 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.№: 67:27:0000000:0000:66:401:002:001653КО) был поставлен 30.06.2004 г. и соответствовал действующим на момент постановки градостроительному и техническому регламентам. В существующей застройке возможность приведения площади земельного участка актуальным нормативным параметрам (увеличения участка до минимально допустимой площади за счет прилегающих земель, государственная собственность на которые не разграничена), без нарушения требований технического регламента фактически отсутствует.

Согласно градостроительному плану земельного участка максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 20 %. Коэффициент застройки земельного участка, расположенного под данным объектом незавершенного строительства, не превышает нормативный и составляет 15 %.

Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», усадебный одно-двухквартирный дом должен отступать от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии домов – 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 и градостроительному плану земельного участка, минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений, составляют 3 м. Рассматриваемый незавершенный строительством индивидуальный жилой дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от границ смежных участков составляет от 0,2 до 2,2 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 составляет 94%, 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 36%, что является допустимым износом согласно ВСН 53-86 (р) (до 61%).

# **3. Информация о возможности реконструкции индивидуального жилого дома в границах зон с особыми условиями использования территории**

Рассматриваемый земельный участок расположен частично в границах прибрежной защитной полосы бассейна реки Днепр (р. Строганка) и расположен полностью в границах водоохраной зоны.

В соответствии с Водным кодексом РФ, в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Работы по строительству и реконструкции жилого дома будут производиться на значительном расстоянии от водного объекта, по своему характеру они не оказывают описанного выше влияния на окружающую среду, в том числе – водную.

На территории прибрежных защитных полос вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до трех градусов и 50 метров для уклона три и более градуса. Расстояние от водного объекта до ближайшей к нему точки фундамента не завершенного строительством жилого дома составляет 49 м.

# **4. 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. Степень износа объекта капитального строительства –36% – указывает, в соответствии с ВСН 58-88 (р), на необходимость своевременного проведения работ по реконструкции. Невыполнение восстановительных работ влечет за собой нарушение механической безопасности рассматриваемого жилого дома 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.

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между незавершенным строительством жилым домом и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 2.

Таблица 2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ОКС** | **Степень огне-стойкос-ти** | **Расстояние до ОКС, м:** | | | |
| Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  ул. Большая Октябрьская д.1 | **Степень огне-стойкос-ти** | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  ул. Большая Октябрьская д.3А | **Степень огне-стойкос-ти** |
| II | III-б |
| ***Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:***  ***ул. Большая Октябрьская,***  ***д. 1А*** | II | 6 | | 10 | |

Фактически существующие расстояния между незавершенным строительством жилым домом и соседними объектами капитального строительства удовлетворяют нормативным и представлены в таблице 3.

Таблица 3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОКС** | **Расстояние до ОКС, м:** | |
| Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  ул. Большая Октябрьская д.1 | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  ул. Большая Октябрьская д.3А |
|
| ***Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:***  ***ул. Большая Октябрьская,***  ***д. 1А*** | 11 | 24 |

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 – охранная зона газопровода. 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.

Разработал:

инженер Сафонова Л.В.

Проверил:

ГАП Рейзман Н.И.

# **Приложения**