**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. Чехова, д. 26

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. Чехова, д. 26

Директор Гулин А.С.

Главный архитектор проекта Рейзман Н. И.

2019 г.

**Оглавление**

[Введение 4](#_Toc9241977)

[1.Существующее положение 7](#_Toc9241978)

[2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам 8](#_Toc9241979)

[3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам 10](#_Toc9241980)

[Вывод 14](#_Toc9241981)

[Приложение 15](#_Toc9241982)

# 

# **Введение**

**Исходная разрешительная документация**

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

* Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);
* «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №188-ФЗ;
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 27.12.2018);
* 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" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (последняя редакция);
* Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением Смоленского городского Совета № 0260 от 22.09.1998;
* Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Решением 15-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 193 от 09.11.2010 г.;
* Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением 41-й сессии III созыва Смоленского городского Совета 28.02.2007 №490;
* СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные работы»;
* СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
* СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
* СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»;
* СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
* СНиП 42-02-2002 «Газораспределительные системы»;
* СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с изменениями №1,2)»;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*
* 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»;
* Кадастровая выписка о земельном участке (выписка из государственного кадастра недвижимости);
* Схема планировочной организации земельного участка индивидуального жилищного строительства с пометкой о согласовании от 12.02.2010 г.;
* Договор купли-продажи земельного участка от 06.07.2016 г.;
* Разрешение на строительство №RU 67302000-20 ид от 15 февраля 2010 г.;
* Градостроительный план земельного участка №RU 67302000-1612 от 11.02.2010 г.;
* Уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 04.03. 2019 г.;
* Ответ на уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции №23/1332исх от 12.03.2019г.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность завершения строительства индивидуального жилого дома, не имеющего на момент начала проектирования и строительства по градостроительному регламенту отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, при условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, но имеющего отклонение по действующему градостроительному регламенту.

# **1.Существующее положение**

В соответствии с данными Генерального города Смоленска рассматриваемая территория не обременена зонами неблагоприятной эпидемиологической обстановки. На территории земельного участка не обнаружены особо охраняемые природные территории.

**Общие сведения**

Местоположение: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Чехова, д. 26

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0013912:10.

Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.01.1994.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка – 803 кв.м.

Площадь застройки – 245,3 кв.м.

Количество этажей – 3.

**2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

Согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 15-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 193 от 09.11.2010 г., минимальная площадь земельных участков для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома должна составлять 1000 кв.м., максимальная – 1800 кв.м. Площадь земельного участка, расположенного под указанным жилым домом составляет 803 кв.м., что не соответствует действующим градостроительному и техническому регламентам.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» коэффициент застройки – 20%. Рассматриваемый незавершенный строительством жилой дом имеет отклонение от данного параметра: площадь застройки составляет 245,3 кв.м. или 30% от площади земельного участка, составляющей 803 кв.м.

В Градостроительном плане земельного участка № RU67302000-1612, выданном 12 февраля 2010 г., указано, что согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных решением 41-й сессии III созыва Смоленского городского Совета 28.02.2007 №490, действующих на момент выдачи Градостроительного плана, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45%. Процент застройки на рассматриваемом земельном участке не превышает максимальный и составляет 30%. На основании Градостроительного плана № RU67302000-1612 было получено Разрешение на строительство №RU67302000–20ид от 15.02.2010 г.

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 проездов – не менее чем на 3 м. Рассматриваемый незавершенный строительством индивидуальный жилой дом не имеет отклонений от данных параметров.

Согласно Статье 29 Правил землепользования и застройки города Смоленска и Градостроительному плану земельного участка, минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений, составляют 3 м. Рассматриваемый индивидуальный жилой дом не имеет отклонений от данного параметра: отступы от границы смежных участков составляют 3 м и более.

Индивидуальный жилой дом имеет отклонения от предельных параметров, установленных действующим градостроительным регламентом. На момент начала строительства действовали предыдущие регламенты в составе Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных решением 41-й сессии III созыва Смоленского городского Совета 28.02.2007 №490, которым соответствовал незавершенный строительством индивидуальный жилой дом по адресу г. Смоленск, ул. Чехова, д. 26.

**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.

Жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, г. Смоленск, ул. Чехова, д. 26, 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 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 «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с изменениями №1,2)» и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между рассматриваемым жилым домом и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ОКС** | **Степень огнестой-кости** | **Расстояние до соседнего ОКС, м:** | |
| Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск, ул. Чехова, д. 24 | **Степень огнестойкости** |
| II |
| ***Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:***  ***г. Смоленск, ул. Чехова, д. 26*** | II | 10 | |

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым жилым домом и соседним объектом капитального строительства удовлетворяет нормативным и представлено в таблице 2.

Таблица 2.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОКС** | **Степень огнестойкости** | **Расстояние до соседнего ОКС, м:** |
| Индивидуальный жилой дом по адресу:  г. Смоленск, ул. Чехова, д. 24 |
|
| ***Индивидуальный жилой дом по адресу: г. Смоленск, ул. Чехова, д. 26*** | II | 11 |

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**

Незавершенный строительством индивидуальный жилой дом расположен за пределами охранных зон, что обеспечивает отсутствие или минимизацию возможных техногенных воздействий, вызванных негативным влиянием объекта на инженерные сети, 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**

Здание спроектировано таким образом, что при проживании и пребывании человека в нем не возникает вредного воздействия 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**

Территория индивидуального жилого дома 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 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 построен таким образом, что в процессе завершения его строительства и дальнейшей эксплуатации исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

# **Вывод**

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что незавершенный строительством жилой дом, расположенный по адресу г. Смоленск, ул. Чехова, д. 26 на участке с кадастровым номером 67:27:0013912:10 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений индивидуального жилого дома в соответствии с СП 55.13330.2011 «Здания жилые одноквартирные», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные работы», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», СНиП 42-02-2002 «Газораспределительные системы», при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью (п.4 ст.29 «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части величины коэффициента застройки. Согласно действующим на момент разработки технико-экономического обоснования нормативам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» коэффициент застройки составляет 20%. При получении Градостроительного плана №RU67302000-1612 от 12.02.2010 г. и Разрешения на строительство №RU6730200 от 15.02.2010 г. максимальный допустимый процент застройки составлял 45% согласно Правил землепользования и застройки, утвержденных решением 41-й сессии III созыва Смоленского городского Совета 28.02.2007 №490. Проектирование и строительство индивидуального жилого дома велось согласно полученному Градостроительному плану и Разрешению на строительство, и фактический процент застройки составил 30%.

Настоящее отклонение не нарушает права собственности и не создает угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц. При этом демонтаж конструкций здания, относительно которого присутствует отклонение, повлечет за собой невозможность дальнейшего строительства и эксплуатации данного жилого дома.

Разработал:

Архитектор Грекова А.А.

Проверил:

ГАП Рейзман Н.И.

# **Приложение**