**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. Зои Космодемьянской, д. 20 67:27:0020518:10

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. Зои Космодемьянской, д. 20 67:27:0020518:10

Директор Гулин А.С.

Главный архитектор проекта Рейзман Н. И.

2019 г.

**Оглавление**

[**Введение** 4](#_Toc8653137)

[**1.Существующее положение** 6](#_Toc8653138)

[**2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам** 7](#_Toc8653139)

[**3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам** 8](#_Toc8653140)

[**Вывод** 15](#_Toc8653141)

[**Приложения** 16](#_Toc8653142)

# 

# **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 от 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.;
* 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»;
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* 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»;
* СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с Изменениями N 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 «Свод правил по проектированию и строительству. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости здание с кадастровым номером 67:27:0020518:30;
* Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020518:10;
* Поэтажный план здания по адресу г. Смоленск, ул. Зои Космодемьянской, д. 20, исполнитель – Смоленский филиал ФГУП «Ростехинвестаризация»;
* Градостроительный план земельного участка №RU67302000-5900;
* Топографическая съемка, выдана Администрацией города Смоленска 24.04.2019

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020518:10.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Зои Космодемьянской, д. 20.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции индивидуального жилого дома, 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 города Смоленска проектируемая территория не обременена зонами неблагоприятной эпидемиологической обстановки. На территории рассматриваемого земельного участка не обнаружены особо охраняемые природные территории.

**Описание здания**

Общая площадь здания – 138,4 кв.м.

Площадь жилая – 63,8 кв.м.

Количество этажей – 3, в том числе подземных - 1.

# **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., рассматриваемый планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом расположен в территориальной зоне Ж4 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности).

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома составляет 1000 кв.м. Рассматриваемый земельный участок имеет отклонение от данного параметра: площадь земельного участка составляет 523 кв.м.

Согласно пункту 4, подпункту 4 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – 3 метра. Рассматриваемый планируемый к реконструкции жилой дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в восточной части составляет от 0 м до 0,9 м.

Согласно Постановлению Администрации Смоленской области от 19.02.2019 №45 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области», а также СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для городских поселений коэффициент застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками составляет 20%. Рассматриваемый планируемый к реконструкции жилой дом имеет отклонение от данного параметра: фактический процент застройки после реконструкции индивидуального жилого дома составит 26,2%.

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

**Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемый к реконструкции 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.

Планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, г. Смоленск, ул. Зои Космодемьянской, д. 20, 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 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 4.13130.2013.

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 огнестойкости/** **Класс конструктивной пожарной опасности** | **Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:** | | | |
| Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск, ул. З.Космодемьянской д. 18 | Степень огнестойкости/ Класс конструктивной пожарной опасности | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск, ул. З.Космодемьянской д. 22 | Степень огнестойкости/ Класс конструктивной пожарной опасности |
| I/С0 | I/С0 |
| ***Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:***  ***г. Смоленск, ул. З.Космодемьянской, д. 20*** | I/С0 | 6 | | 6 | |

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

Таблица 2.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ОКС** | **Степень огнестойкости/** **Класс конструктивной пожарной опасности** | **Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:** | | | |
| Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск, ул. З.Космодемьянской д. 18 | Степень огнестойкости/ Класс конструктивной пожарной опасности | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск, ул. З.Космодемьянской д. 22 | Степень огнестойкости/ Класс конструктивной пожарной опасности |
| I/С0 | I/С0 |
| ***Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:***  ***г. Смоленск, ул. З.Космодемьянской, д. 20*** | I/С0 | 6,6 | | 7,3 | |

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**

Планируемый к реконструкции 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 планируемого к реконструкции 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**

Планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом спроектирован таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключен нерациональный расход таких ресурсов.

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

Планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом спроектирован таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

# **Вывод**

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, ул. Зои Космодемьянской, д. 20 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений индивидуального жилого дома в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», 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 расстояния здания от границ земельного участка (отступ от границы земельного участка в восточной части составляет от 0 м до 0,9 м при нормативном расстоянии 3 м), в части максимального процента застройки в границах земельного участка (фактический процент застройки после реконструкции составит 26.2% при нормативном 20%), а так же в части минимальной площади земельного участка согласно действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска (площадь участка составляет 523 кв.м. при нормативной - 1000 кв.м.).

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

Разработал:

Архитектор Грекова А.А.

Проверил:

ГАП Рейзман Н.И.

# **Приложения**