

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешение на условно разрешенный вид
использования земельного участка, расположенного по адресу:

г. Смоленск, пер. 2-й Нагорный, д. 12

(индивидуальные (одноквартирные) жилые дома с правом содержания мелкого
скота и птицы)

2019 г.

Оглавление

Введение.....	3
1.Существующее положение.....	4
2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам	4
3. Информация о соответствии объекта техническим регламентам	5
Вывод	8
Приложение	9

Введение

Исходная разрешительная документация

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

- Градостроительный кодекс РФ (ред. от 25.12.2018);
- Схема территориального планирования Смоленской области, утвержденная постановлением Администрации Смоленской области от 26.12.2007 №464;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска;
- Межевой план;
- Справка БТИ № 6247 от 15.02.2007;
- Свидетельство о государственной регистрации права на ½ долю земельного участка Сныченковой С.А. от 14.09.2015 г;
- Свидетельство о государственной регистрации права на ½ долю земельного участка Сныченкова А.В. от 14.09.2015 г;
- Топографический план на земельный участок (выдан 02.10.2019 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»;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014731:3.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. 2-й Нагорный, д. 12.

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

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка - индивидуальные (одноквартирные) жилые дома с правом содержания мелкого скота и птицы, при условии соблюдения градостроительных и технических регламентов, норм и правил.

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 не обнаружены особо охраняемые природные территории:

2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Площадь земельного участка, на котором предполагается содержание мелкого скота и птицы составляет 638 кв.м.

На данном участке расположены объекты капитального строительства: одноэтажный жилой дом с мансардой и пристроенным гаражом общей площадью 131,9 кв.м.

На момент разработки технико-экономического обоснования на земельном участке также размещены:

1. Загон из сетки рабица размерами в плане 3,55х3,75 м, примыкающий к нежилому подвальному помещению жилого дома. Предполагается для

содержания кур. Минимальное расстояние от забора соседей (дом № 14) составляет 7,1 м.

2. Навес размерами в плане 1,7х4,05 м, примыкающий к гаражу. Предполагается для содержания кроликов. Минимальное расстояние от забора соседей (дом № 10) составляет 2,0 м. Однако стоит учесть, что фактическое расположение забора не соответствует отмежеванной границе земельного участка. Если принимать во внимание утвержденную границу между данными земельными участками, то расстояние от навеса до границы соседнего земельного участка составляет 3,0 м.

Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от постройки для содержания скота и птицы - 4 м.

Следовательно, фактическое расположение загона (предположительно для кур) соответствует градостроительным регламентам. Для приведения расстояния от границы соседнего земельного участка до навеса (предположительно для кроликов) в соответствие с нормативами, проектом по технико-экономическому обоснованию предусмотрена реконструкция навеса с отнесением стенки навеса на расстояние удаленности ещё на 1 м, для приведения общего расстояния 4 м.

3. Информация о соответствии объекта техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений строительные конструкции и основание сооружения должны 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.

Рассматриваемые сооружения, в которых предполагается содержание мелкого скота и птицы, соответствуют требованиям механической безопасности.

Требования пожарной безопасности

Сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение.

В случае эксплуатации существующих сооружений как помещения для содержания мелкого скота и птицы практически полностью минимизированы риски связанные с возникновением пожара, так как в сооружениях отсутствует газовое и электрическое оборудование. Кроме того, строения отделены от

помещений дома и гаража наружными кирпичными стенами, что препятствует распространению горения.

Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях

Сооружения, в которых предполагается содержание мелкого скота и птицы расположены на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий: на территории проектирования существуют территории с особыми условиями использования – охранный зона газопровода. Сооружения расположены за пределами охранный зоны, что обеспечивает отсутствие или минимизацию возможных техногенных воздействий, вызванных негативным влиянием близости строений к инженерным сетям, поэтому 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

Сооружения, предполагаемые для содержания мелкого скота и птицы не предполагаю проживания в них человека, а только кратковременное пребывание человека, при котором не возникает вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

По завершении оборудования сооружений для содержания мелкого скота и птицы 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

Сооружения, предполагаемые для содержания мелкого скота и птицы, спроектированы и построены таким образом, что в процессе эксплуатации использование энергетических ресурсов минимально или исключено полностью.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

Сооружения, предполагаемые для содержания мелкого скота и птицы оборудованы таким образом, что в процессе его эксплуатации практически исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

Загон, предполагаемый для содержания кур, обустроен таким образом, что не противоречит действующему законодательству. Навес, предполагаемый для содержания кроликов, подлежит реконструкции с учетом норм действующего законодательства, а именно будет перенесена крайняя стенка на достаточное расстояние 4 м от границ соседнего участка.

На основании анализа соответствия существующих сооружений, предполагаемых для содержания мелкого скота и птицы, требованиям градостроительных и технических регламентов, норм и правил, существует возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования данного земельного участка – индивидуальные (одноквартирные) жилые дома с правом содержания мелкого скота и птицы.

Приложение