

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 объекта капитального строительства:
индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Яблонева, д. 17, участок с
кадастровым номером 67:27:0021058:150

**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 объекта капитального строительства:
индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Яблонева, д. 17, участок с
кадастровым номером 67:27:0021058:150

Главный архитектор проекта

Рейзман Н. И.

Директор

Гулин А.С.

Оглавление

Введение.....	4
1.Существующее положение.....	6
2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам	7
3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам.....	8
Вывод	13
Приложения.....	14

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 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 26.07.2019);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 25.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29.06.2017, редакция, действующая от 31.07.2018);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 29.07.2017);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением Смоленского городского Совета № 260 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;
- 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»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 67:27:0021058:150;
- Топографическая съемка, выданная Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска 09.01.2020.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0021058:150.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Яблонева, д. 17.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность ввода в эксплуатацию 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.

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, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

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 800 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 строительству индивидуальный жилой дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в западной части составляет от 0,5 до 0,8 м.

Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», усадебный одно-двухквартирный жилой дом должен отстоять 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 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 строительству жилой дом не имеет отклонений от данного параметра: фактический процент застройки после завершения строительства индивидуального жилого дома составит 9,6 %.

3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемый 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.

Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, г. Смоленск, ул. Яблоневая, д. 17, 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 планируемым к строительству жилым домом и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1.

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Яблоневая, д. 17а	Степень огнестойкости
			II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Яблоневая, д. 17</i>	I	6,0	

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

Таблица 2.

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Яблоневая, д. 17а	Степень огнестойкости
			II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Яблоневая, д. 17</i>	I	10,8	

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

Рассматриваемый 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

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

Рассматриваемый индивидуальный жилой дом спроектирован таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

Рассматриваемый 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, рассматриваемый индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, ул. Яблонева, д. 17 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 западной части – от 0,5 до 0,8 м при нормативном расстоянии 3 м), а так же в части минимальной площади земельного участка согласно действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска (площадь участка составляет 800 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.

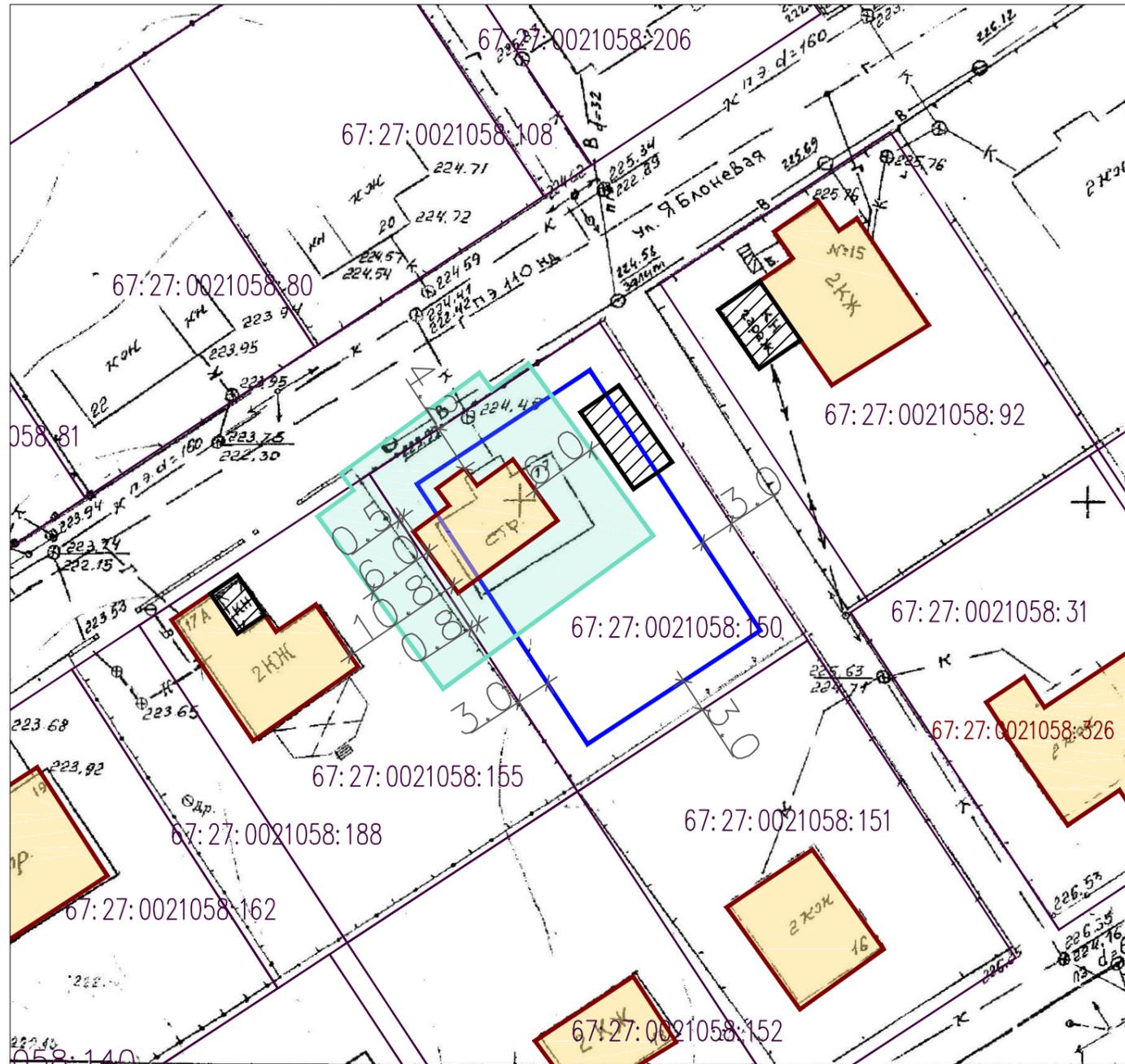
Проверил:

ГАП

Рейзман Н.И.

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Яблонебая, д. 17, кадастровый номер земельного участка 67:27:0021058:150

Схема расположения земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

- объекты капитального строительства жилые
- противопожарный разрыв
- контуры нежилых зданий
- граница участка допустимого строительства жилого дома

Кадастровый план территории территории:

- границы участков, учтенных в ЕГРН
- 67:27:0030109:9 – кадастровые номера земельных участков

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование и обозначение	Площадь застройки, кв. м.	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	76,7	

Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подпись	Дата	Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Яблонебая, д. 17, кадастровый номер земельного участка 67:27:0021058:150			
Разработал		Грекова	<i>[Signature]</i>	2020	Схема расположения земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Рейзман	<i>[Signature]</i>	2020			1	1
ГАП		Рейзман	<i>[Signature]</i>	2020	М 1:500			
					ООО "МФЦ "БИНОМ"			