

**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. Гоголя, д. 2Б, участок с кадастровым  
номером 67:27:0013337:7

**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. Гоголя, д. 2Б, участок с кадастровым  
номером 67:27:0013337:7

Главный архитектор проекта

Рейзман Н. И.

Директор

Алексеев А.А.

## Оглавление

Введение.....	4
1.Существующее положение.....	7
2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам .....	8
3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам.....	9
Вывод .....	15
Приложения .....	16

## **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»;
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства жилого дома с кадастровым номером 67:27:0013910:40;
- Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 22.01.2020;
- Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве жилого дома параметров жилого дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения жилого дома на земельном участке № 4 от 23.01.2020;
- Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ 715834 от 21.05.2011;
- Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ 715835 от 21.05.2011;
- Справка № 6254 по данным технической инвентаризации на 14.04.2011;

- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.04.2011;
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.04.2011;

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013337:7.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Гоголя, д. 2Б.

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.

### **Описание здания**

Жилой дом – двухэтажный с габаритными размерами 13,4х8,0м , высота до конька ~ 6,0м.

Площадь застройки – 105,3 м<sup>2</sup>.

Фундамент ленточный кирпичный

Стены – блоки из шлакобетона

Крыша – скатная деревянная

Кровля – металлические профилированные листы

Окна – ПВХ.

## **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 625 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 северной части составляет 2,68 м.

В соответствии с п. 5.3.8 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» «На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м». Рассматриваемый планируемый к строительству индивидуальный жилой дом имеет отклонение от данного параметра:



расстояния от жилого дома до хозяйственной постройки 4,79 м (сарай предлагается к реконструкции либо сносу).

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 проездов – не менее чем на 3 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 строительству жилой дом не имеет отклонений от данного параметра: фактический процент застройки после завершения строительства индивидуального жилого дома составит 17 %.

### **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. Гоголя, д. 2Б, 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. Гоголя, д.2А	Степень огнестойкости	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Ударников, д.13	Степень огнестойкости
			II		II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Гоголя, д.2Б</i>	II	8,0		8,0	

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. Гоголя, д.2А	Степень огнестойкости	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Ударников, д.13	Степень огнестойкости
			II		II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Гоголя, д.2Б</i>	II	16		8	

Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства кровли из негорючих материалов, за исключением зданий IV и V степеней

огнестойкости и зданий классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3 (п.4, пп. 4.5 СП 4.13130.2013).

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. Гоголя, д. 2Б 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 северной части – 2,68 м при нормативном расстоянии 3 м; отступ от границы земельного участка в западной части – 4,4 м при нормативном расстоянии 5 м), в части минимальной площади земельного участка согласно действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска (площадь участка составляет 625 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

Тиунова П.О.

Проверил:

ГАП

Рейзман Н.И.

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Гоголя, д. 2Б, участок с кадастровым номером 67:27:0013337:7

Схема расположения земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

- объекты капитального строительства жилые
- противопожарный разрыв
- существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- граница участка допустимого строительства жилого дома

Кадастровый план территории территории:

- границы участков, учтенных в ЕГРН
- 67:27:0013337:7 - кадастровые номера земельных участков

- Примечания:
- Система высот – балтийская
  - Система координат – местная (МСК-67)

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование и обозначение	Площадь застройки, кв.м.	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	105,3	

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства : индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Гоголя, д. 2Б, участок с кадастровым номером 67:27:0013337:7			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Туцнова				2020	Схема расположения земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Рейзман				2020			1	1
ГАП	Рейзман				2020	М 1:500		000 "МФЦ "БИНОМ"	