

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. Большая Краснофлотская, д. 17а, кадастровый номер земельного участка
67:27:0020207:4

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. Большая Краснофлотская, д. 17а, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020207:4

Директор

Алексеевко А.А.

Главный архитектор проекта

Сидоренкова О.С.

Оглавление

Введение	4
1.Существующее положение	7
2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам	8
3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	10
Вывод	14
Приложения	15

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;
- Топографическая съемка, выданная Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска 23.10.2020.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020207:4.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д. 17а.

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.

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости проектируемая территория обременена зоной с особыми условиями использованием территории – охранный зона инженерных коммуникаций.

Описание здания

Инженерные коммуникации здания:

Электроснабжение – централизованное

Газоснабжение – централизованное

Водоснабжение – централизованное

Канализация – централизованная

Отопление – автономный газовый водонагреватель

Жилой дом – одноэтажный

Площадь застройки – 81 м²

Фундамент – ленточный монолитный

Цоколь – клинкерная плитка под камень

Стены – газосиликатный блок с облицовкой кирпичом

Перегородки – гипсокартон

Междуэтажные перекрытие – сборные железобетонные плиты

Утепление мансарды – минерало-ватные плиты (250мм)

Покрытие крыши – металлочерепица

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 1104 кв.м. Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра.

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 индивидуальный жилой дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в восточной части составляет 1,19-1,51 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». На рассматриваемом участке данное правило не нарушается.

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. Рассматриваемый индивидуальный жилой дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от красной линии до жилого дома составляет 3,7-5,62м.

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 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для городских поселений коэффициент застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками составляет 20%. Рассматриваемый жилой дом не имеет отклонений от данного параметра: фактический процент застройки после завершения строительства индивидуального жилого дома составит 12 %.

3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемый планируемый к реконструкции жилой 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. Большая Краснофлотская, д. 17а, 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	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:			
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.17б	Степень огнестойкости	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.17	Степень огнестойкости
			II		II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.17а</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. Большая Краснофлотская, д.17б	Степень огнестойкости	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.17	Степень огнестойкости
			II		II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.17а</i>	II	15,58		12,69	

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

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости проектируемая территория обременена зоной с особыми условиями использованием территории – охранный зона инженерных коммуникаций (газопровода). До реконструкции рассматриваемого индивидуального жилого дома планируется перенос газопровода за пределы земельного участка 67:27:0020207:4, в следствии чего изменится конфигурация охранной зоны инженерных коммуникаций. Будет исключено наложение охранной зоны инженерных коммуникаций на реконструируемый жилой дом, 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, планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д. 17а, 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 1,19-1,51м при нормативном расстоянии 3м), в части отступа усадебного одно-двухквартирного жилого дома от красной линии улиц (отступ от красной линии до жилого дома составляет 3,7-5,62м при нормативном расстоянии 5м)

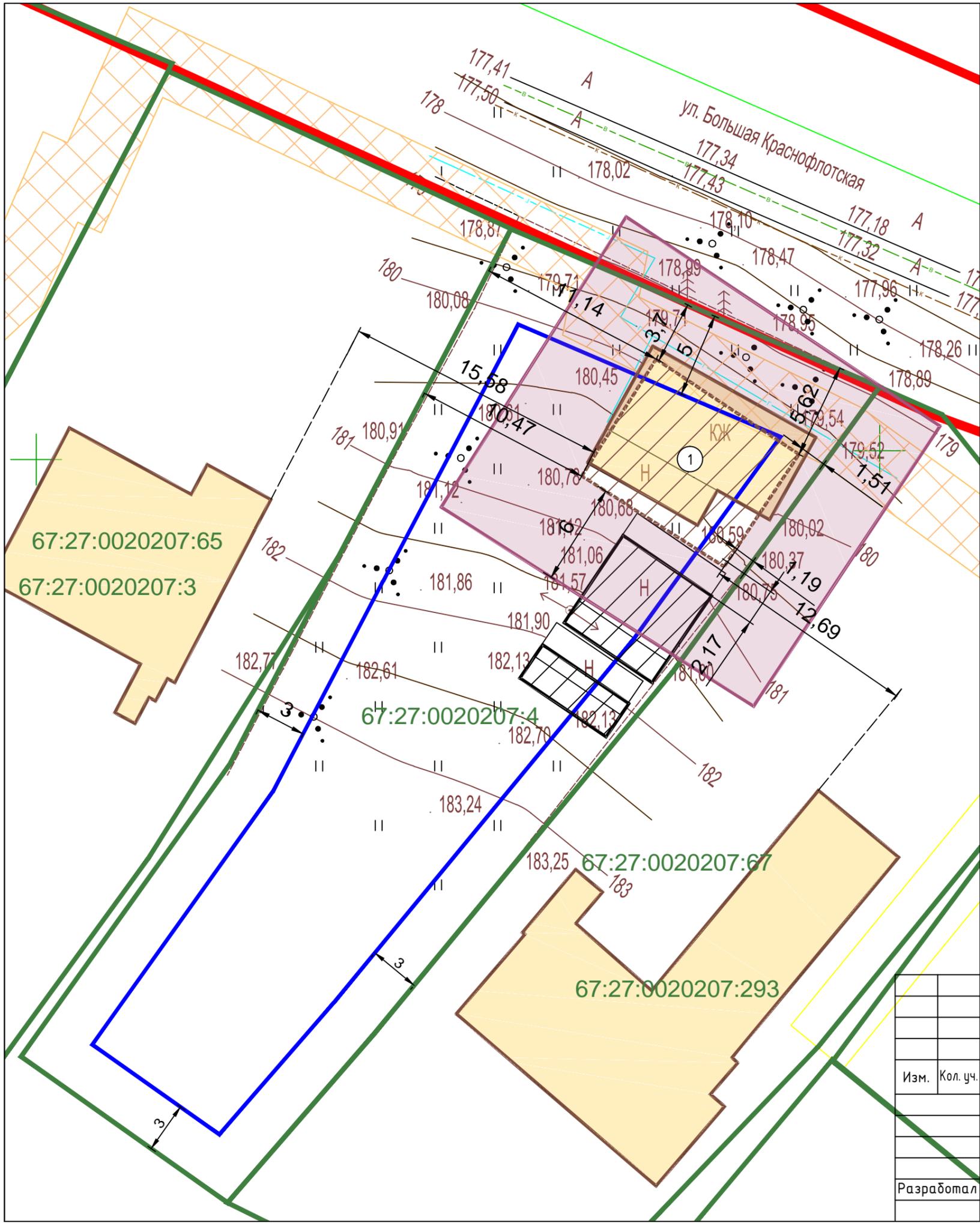
Настоящие отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

Разработал:

Архитектор

Тиунова П.О.

Приложения



Условные обозначения:

-  - жилые объекты капитального строительства существующие
-  - жилые объекты капитального строительства после завершения реконструкции
-  - противопожарный разрыв
-  - контуры нежилых зданий
-  - граница участка допустимого строительства жилого дома
-  - номер объекта капитального строительства по экспликации
-  - охранная зона инженерных коммуникаций

Кадастровый план территории территории:

-  - границы участков, учтенных в ЕГРН
- 67:27:0020207:4 - кадастровые номера земельных участков

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование и обозначение	Площадь застройки, кв.м.	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	81	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	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. Большая Краснофлотская, д. 17а, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020207:4	Стадия	Лист	Листов
							Схема расположения земельного участка	1	1
Разработал Туцнова П.О.						2020	М 1:250		ООО "МФЦ "БИНОМ"