



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: abprostranstvo@mail.ru

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020615:201, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 10, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020615:5

Смоленск
2022 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: abprostranstvo@mail.ru

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

Член Ассоциации в области архитектурно-строительного проектирования «Саморегулируемая организация «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», регистрационный номер в реестре членов 1434, дата регистрации в реестре членов 24.08.2021 г.

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020615:201, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 10, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020615:5

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. Н. Затула

С. Н. Затула

Смоленск
2022 г.

Оглавление

Введение	4
1.Существующее положение.....	6
2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам	6
3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	7
Вывод.....	12
Приложение	13

Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.03.2022);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009) (с изм. от 02.07.2013);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изм. от 30.04.2021);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 23.12.2021);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 7-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 94 от 24.03.2021;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021;
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СНиП 42-02-2002 «Газораспределительные системы»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости здание с кадастровым номером 67:27:0020615:201;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020615:5.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020615:5.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Дохтурова, д. 10.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции индивидуального жилого дома, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части максимального процента застройки и минимальной площади земельного участка, при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и данными Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория располагается:

- в охранной зоне территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенный по адресу: г. Смоленск (левобережье: русло р. Днепр, Малокраснофлотская ул., Гагарина просп., Коммунальная ул., Соболева ул., 3-ий переулок Горького; правобережье: русло р. Днепр, Рачевский мост, Степана Разина ул., Витебское шоссе, устье р. Шкляная) с реестровым номером 67:00-6.255;
- в охранной зоне газопровода «Производственно-технический комплекс газификации низкого давления, состоящий из 34 газопроводов» протяженностью 3 824 метра, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 16 021 кв. метр с реестровым номером 67:27-6.4589;
- в зоне с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4 кВ №1 ТП 003 с реестровым номером 67:27-6.3538.

2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, рассматриваемый участок 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 м². Рассматриваемый земельный участок имеет отклонение от данного параметра: площадь земельного участка составляет 700 м².

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 индивидуальный жилой дом не имеет отклонений от данного параметра.

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 планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом не имеет отклонений от данного параметра.

Согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021 процент застройки для индивидуальных жилых домов составляет 30%. Рассматриваемый планируемый к реконструкции жилой дом имеет отклонение от данного параметра: процент застройки составляет 38%.

3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений 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. Дохтурова, д. 40, 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 реконструкции жилым домом и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:			
			Степень огнестойкости		Степень огнестойкости
			II		II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 10</i>	I	6,0		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 нормативное, м:			
			Степень огнестойкости		Степень огнестойкости
			II		II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, Дохтурова, д. 10</i>	I	9,6		12,3	

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

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 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 исключение нерационального расхода 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. Дохтурова, д. 10 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», СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы», при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью («Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части минимальной площади земельного участка согласно действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска (площадь участка составляет 700 м² при нормативной - 1000 м²), а также в части процента застройки (процент застройки земельного участка составляет 38% при нормативном значении 30%).

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

Приложение

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020615:201, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 10, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020615:5




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства жилые
- объекты капитального строительства нежилые
- объект капитального строительства, планируемый к реконструкции
- противопожарный разрыв
- 1 существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- граница зоны допустимого строительства жилого дома
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранная зона территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.»
- охранная зона газопровода
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	268,8	

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020615:201, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Дохтурова, д. 10, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020615:5				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова							ТЭО	1	1
ГАП	Затула					Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		