



**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 67:27:0013915:35, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 35, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013915:22

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 67:27:0013915:35, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 35, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013915:22

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 реконструируемого объекта капитального строительства техническим регламентам.....	8
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 № 190-ФЗ;
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ;
- 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 67:27:0013915:35;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013915:22.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013915:22.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Кольцевая, д. 35.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции индивидуального жилого дома, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

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

- в охранной зоне газопровода «Производственно-технический комплекс газификации, представляющий собой низкого давления, общей протяженностью 5580,85 метров, расположенный на территории Заднепровского района города Смоленска, состоящий из 56 газопроводов» протяженностью 5581 метр, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 20026 кв. метров с реестровым номером 67:27-6.4589.

Описание здания

Реконструкция жилого дома предполагается на фундаменте существующего здания с увеличением габаритов за счет достраивания пристройки.

Материал стен – пеноблок с облицовочным кирпичом.

Этажность – 1.

Площадь застройки – 196 кв.м.

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). На основании пункта 3 статьи 30 Правил землепользования и застройки города Смоленска, исходя из типа застройки квартала в котором

расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013915:22, принимается градостроительный регламент зоны Ж1.

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 665 кв.м.

Согласно подпункта 2.2. пункта 2. Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы зданий, строений и сооружений за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений составляют:

- не менее 5 м со стороны улиц и проездов;
- не менее 3 м со стороны смежных участков.

Рассматриваемый планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом имеет отклонения от данного параметра: отступ со стороны улично-дорожной сети, установленной Правилами землепользования и застройки города Смоленска, составляет 1,3 м.

Расстояние от юго-восточной границы земельного участка составляет 5,3 м.

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 не имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составит 29 %.

3. Информация о соответствии реконструируемого объекта капитального 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. Кольцевая, д. 35, 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:			
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 33	Степень огнестойкости III	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 37	Степень огнестойкости III
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 35</i>	III	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 нормативное, м:			
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 33	Степень огнестойкости III	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 37	Степень огнестойкости III
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Кольцевая, д. 35</i>	III	12,4		12,1	

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

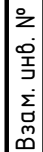
На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, ул. Кольцевая, д. 35 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям 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 665 кв.м при нормативной - 1000 кв.м), а также в части отступа со стороны улично-дорожной сети, установленной Правилами землепользования и застройки города Смоленска, составляет 1,3 м при нормативном значении 5 м.

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

Приложение

Согласовано



Подпись и дата

Инв. № подл.

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	196	

Формат А3