



**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: автономный жилой блок № 2 в доме
блокированной застройки с кадастровым номером
67:27:0030715:244, расположенного по адресу:
г. Смоленск, улица Брянская 2-я, дом 28А, кадастровый номер
земельного участка 67:27:0030715:246

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: автономный жилой блок № 2 в доме блокированной застройки с кадастровым номером 67:27:0030715:244, расположенного по адресу: г. Смоленск, улица Брянская 2-я, дом 28А, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030715:246

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.....	17
Приложение	18

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 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 (в ред. от 26.02.2022 № 94);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм;
- 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»;
- СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания";
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- 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 67:27:0030715:244;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030715:246;
- Градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2022-7530, выданный 15.08.2022.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030715:246.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Брянская 2-я, дом 28А.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции автономного блока блокированного жилого дома, имеющего на момент разработки по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (отступы от границ 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 не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

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 Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа).

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для размещения одного жилого дома блокированной застройки составляет 400 м², максимальная площадь земельного участка – 700 м². Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра: площадь земельного участка составляет 403 м².

Согласно пункту 2 подпункту 2 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных

участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 5 метров со стороны улиц и проездов, не менее 3 метров со стороны смежных участков. Рассматриваемый планируемый к реконструкции автономный блок блокированного жилого дома имеет отклонения от данного параметра: расстояние со стороны улицы Нижнерославльская составляет 0,7 – 3,4 м, расстояние со стороны улицы 2-я Брянская – 4,7 м. Данные отклонения связаны с конфигурацией жилых помещений в реконструируемой пристройке и рациональным использованием пространства пристраиваемого объекта.

Согласно градостроительным регламентам зоны Ж1 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 блокированных жилых домов составляет 40%. Рассматриваемый планируемый к реконструкции жилой дом не имеет отклонение от данного параметра: процент застройки составляет 40 %.

3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемый к реконструкции автономный блок блокированного жилого дома 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 автономный блок блокированного жилого дома, расположенный по адресу Смоленская область, г. Смоленск, улица Брянская 2-я, 28А, 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 автономный блоком блокированного жилого дома и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
			Степень огнестойкости
			II
<i>Индивидуальный жилой дом,</i>	I	6,0	

<i>расположенный по адресу: г. Смоленск, улица Брянская 2- я, 28А</i>		
---	--	--

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым блоком блокированного жилого дома 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
			II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, улица Брянская 2- я, 28А</i>	I	26,2	

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 автономный блок блокированного жилого дома 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.

Расчет продолжительности инсоляции выполнен в программном комплексе «СИТИС: Солярис 10» (демонстрационная версия).

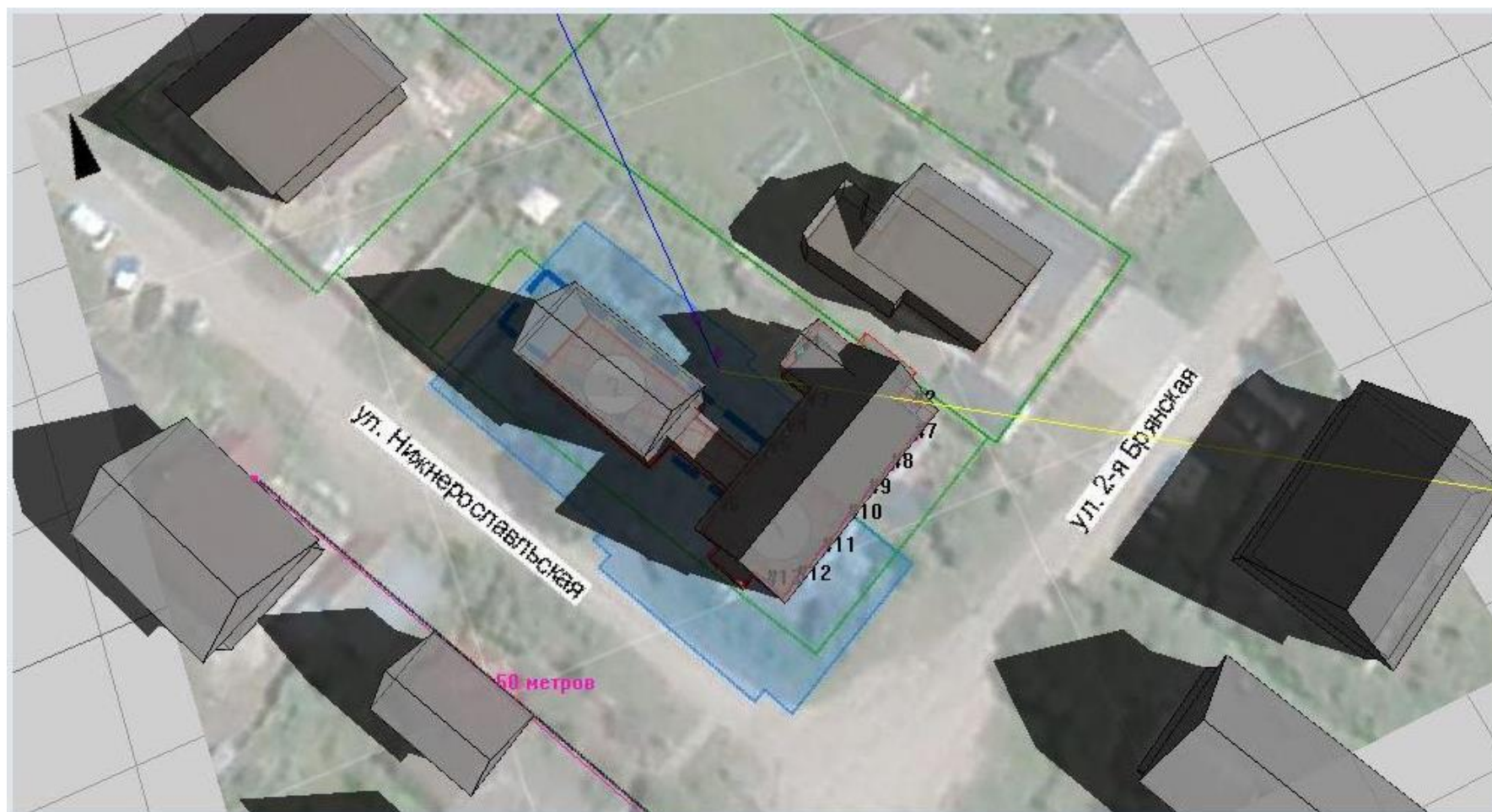


Рис. 3.1 - Общий вид 1

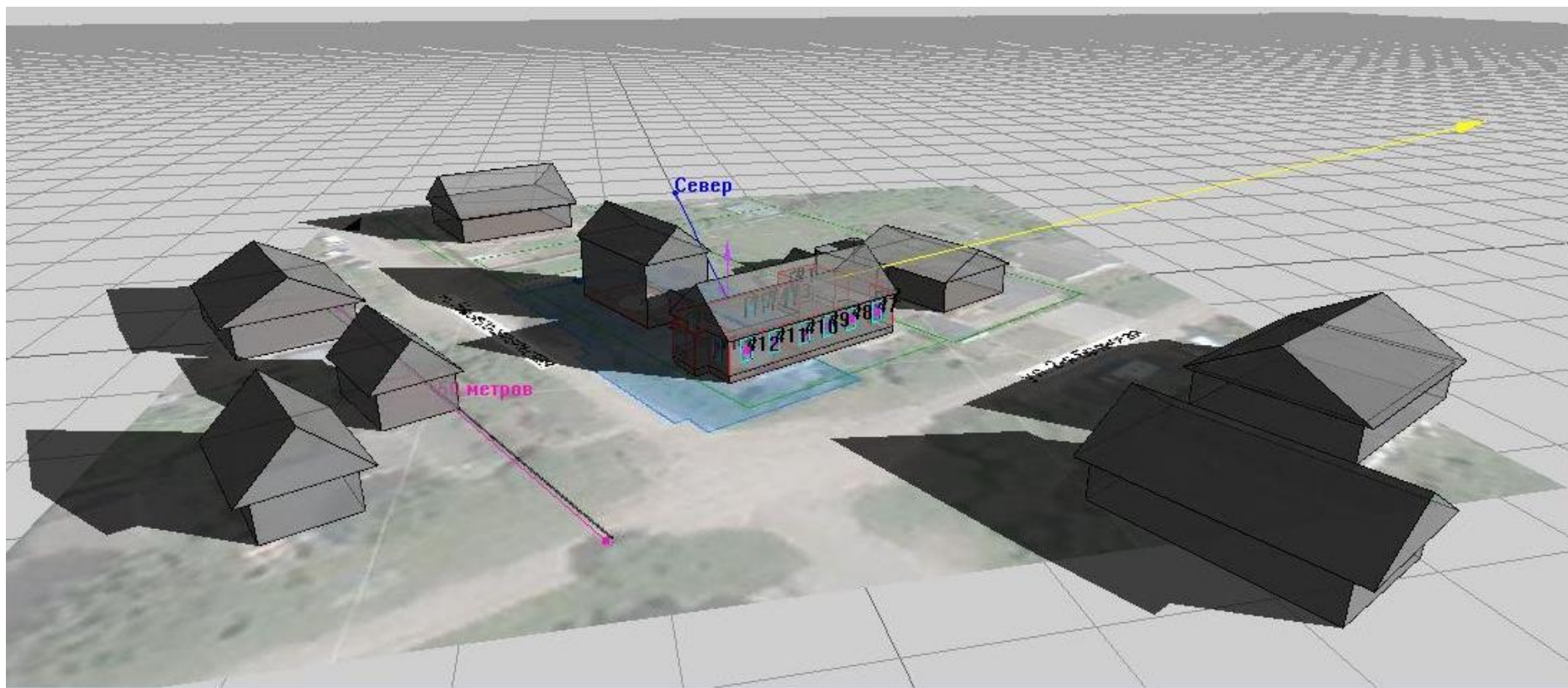


Рис. 3.2 - Общий вид 2



Рис. 3.3 - Схема расчетного объекта

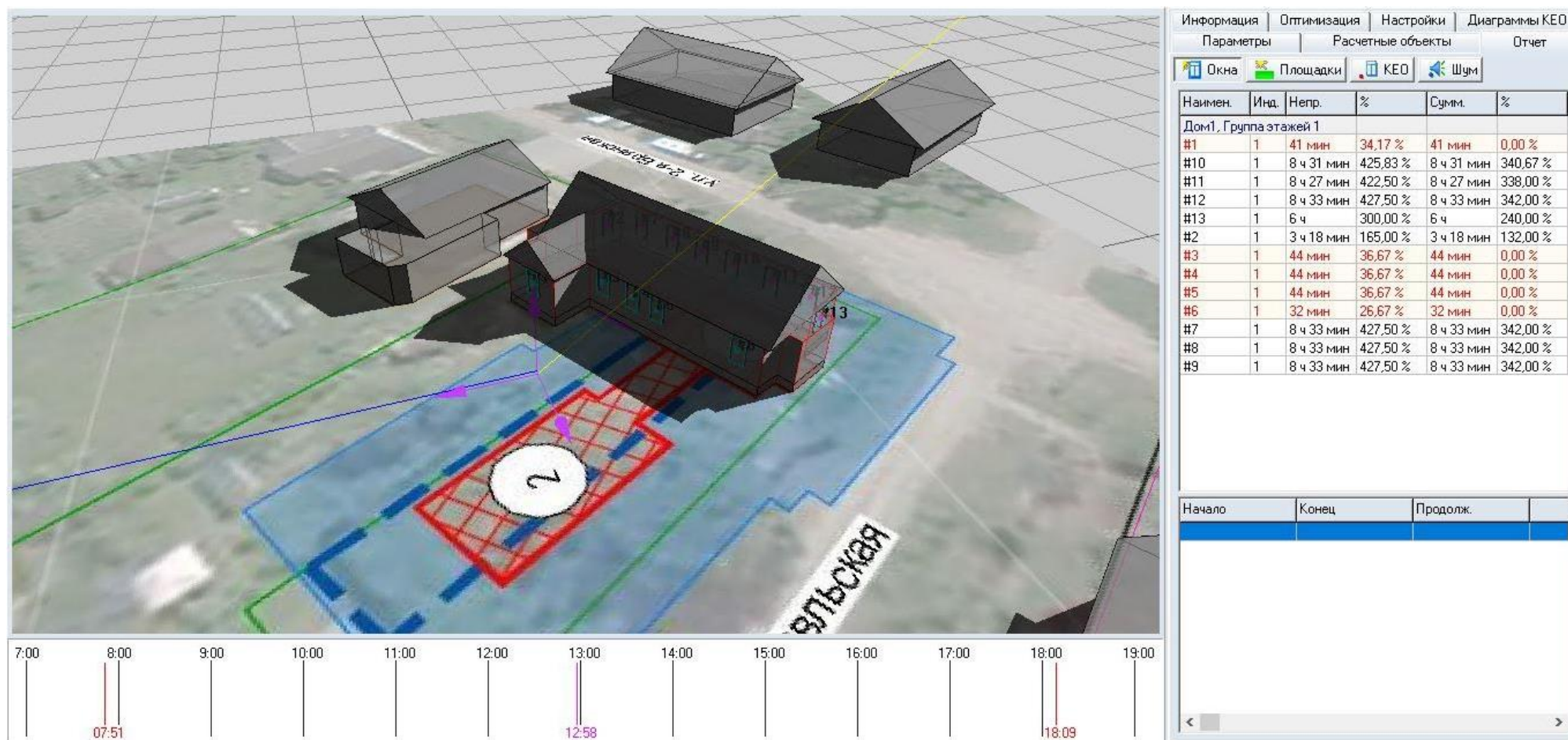


Рис. 3.4 - Расчет инсоляции до реконструкции

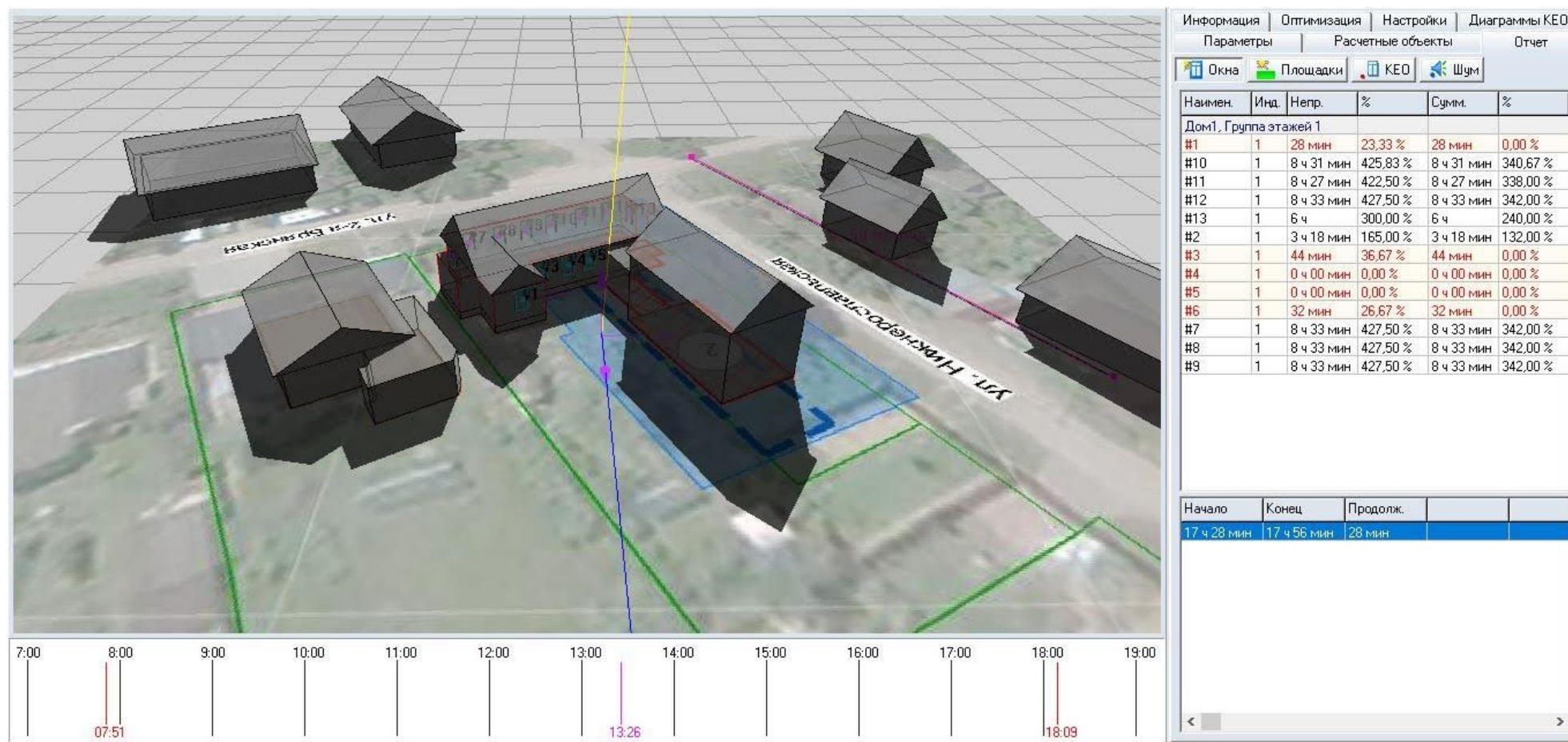


Рис. 3.5 - Расчет инсоляции после реконструкции

Таким образом, реконструкция автономного блока блокированного жилого дома не нарушает требования СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», в том числе требование, что продолжительность инсоляции в жилых зданиях должна быть обеспечена не менее чем в одной комнате 3-комнатных квартир. Нормативное значение непрерывной инсоляции обеспечивается полностью для всех блоков блокированного жилого дома.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Территория планируемого к реконструкции автономного блока блокированного 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 автономный блок блокированного жилого дома 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 автономный блок блокированного жилого дома 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 автономный блок блокированного жилого дома, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, улица 2-я Брянская, дом 28А соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений блокированного 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).

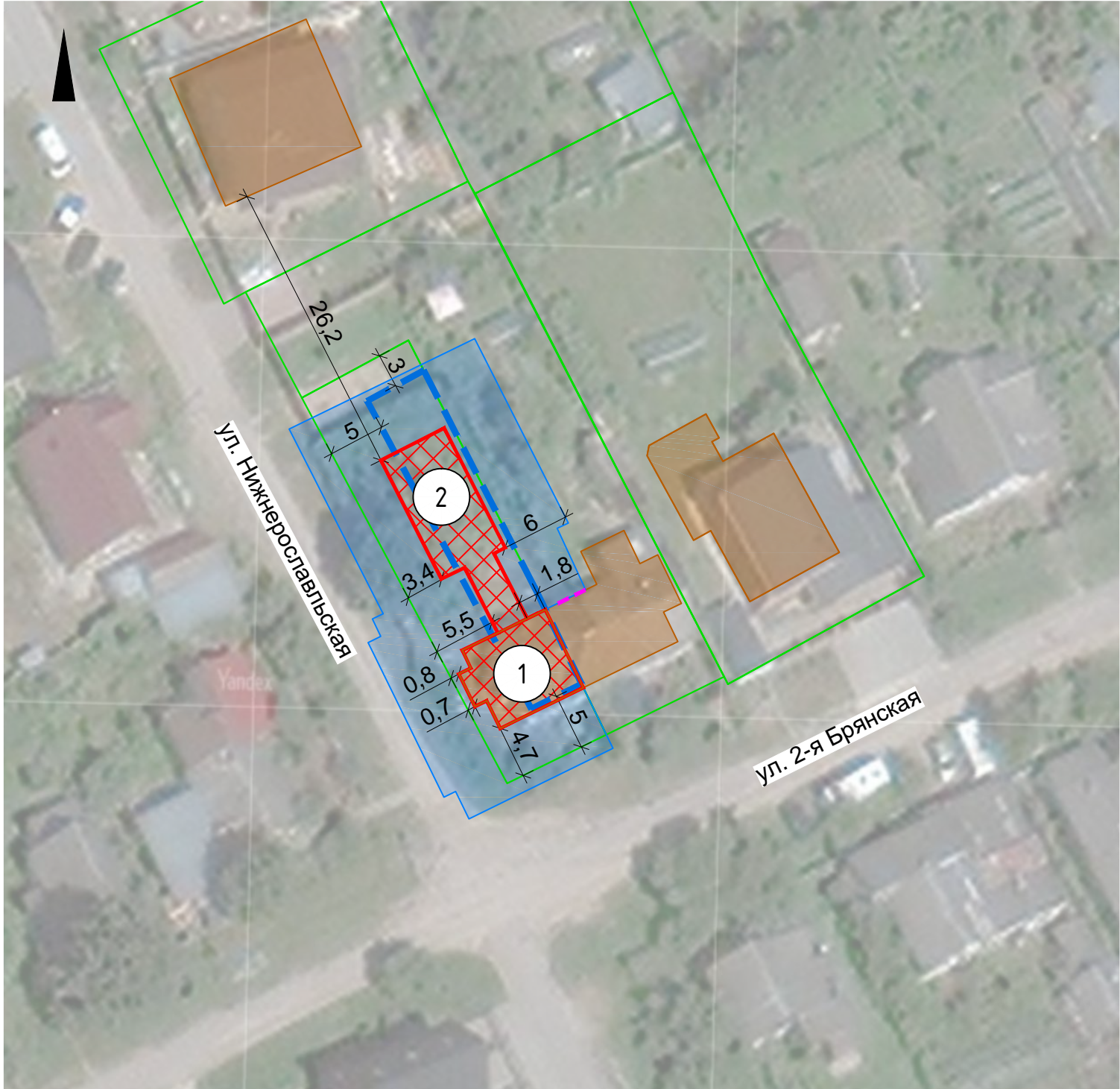
Градостроительные нормы нарушены в части отступов от границ земельного участка (отступ от границ участка по ул. Нижнерославльская составляет 0,7-3,4 м, отступ от границ участка по ул. 2-я Брянская составляет 4,7 м при нормативном значении 5 м).

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

Расположение реконструируемого объекта капитального строительства на участке обусловлено конфигурацией жилых помещений в планируемой пристройке и рациональным использованием пространства этих помещений.


Приложение

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: автономный жилой блок № 2 в доме блокированной застройки с кадастровым номером 67:27:0030715:244, расположенного по адресу: г. Смоленск, улица Брянская 2-я, дом 28А, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030715:246




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Экспликация зданий и сооружений										
№ п/п		Наименование и обозначение				Площадь застройки, м ²		Примечание		
1		Существующий автономный блок блокированного жилого дома				67.1				
2		Планируемая пристройка				94.1				
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: блока блокированного жилого дома с кадастровым номером 67:27:0030715:244, расположенного по адресу: г. Смоленск, улица Брянская 2-я, дом 28А, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030715:246				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова							ТЭО	1	2
ГАП	Затула					Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500			ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Согласовано		



						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: блока блокированного жилого дома с кадастровым номером 67:27:0030715:244, расположенного по адресу: г. Смоленск, улица Брянская 2-я, дом 28А, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030715:246					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Разработал		Грекова		<i>[подпись]</i>		Приложение			ТЭО	2	
ГАП		Затула		<i>[подпись]</i>							
						Фасад. М 1:100			 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		