

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЕВРОСЕРВИС"

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031305:771, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199»

Директор



Алферова М.В.

Смоленск.

2023 г.

Оглавление

Введение

1. Существующее положение
2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам
3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Заключение

Приложения

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 19.12.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2023);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 21.11.2022);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ (ред. от 02.072013));
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ (ред. от 02.072013));
- 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 (с внес. изм. от 10.08.2022 № 2309-адм);
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»;
- 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 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 62.13330.2011 «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»;
- ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- 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»;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 08.02.2023;
- Градостроительный план земельного участка №РФ-67-2-02-00-2023-7757;
- Проект индивидуально жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199 с кадастровым номером 67:27:0031305:771.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031305:771 с видом разрешенного использования - ведение садоводства.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность строительства 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 планируемого объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031305:771, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199»

Жилой дом – двухэтажный.

Фундамент – железобетонный монолитный.

Стены – из газосиликатных блоков, оштукатуренные снаружи.

Крыша – плоская железобетонная с кровлей из наплавленной гидроизоляции.

Высота здания - 7,0 м

Общая площадь – 231,87 кв. м

Площадь застройки – 174,38 кв. м

Степень огнестойкости жилого дома – II

2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

Согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне СД (зона, занятая объектами садоводства).

В соответствии с пунктом 2.1.1 статьи 47 действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (код 13.2) – 1000 кв. м при размещении в границах участка жилого дома.

Рассматриваемый земельный участок **имеет отклонение** от данного параметра: площадь земельного участка составляет 821 кв. м.

В соответствии с пунктом 2.2 статьи 47 действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

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

Рассматриваемый планируемый к строительству индивидуальный жилой дом **не имеет** отклонение от данного параметра.

В соответствии с пунктом 2.4 статьи 47 действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- для вида разрешенного использования с кодами 13.2 – 20%;
- для иных видов разрешенного использования – не подлежит установлению.

Рассматриваемый земельный участок **имеет отклонение** от данного параметра: процент застройки равен 21,2 %.

3. Информация о соответствии объекта 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.

Планируемый к строительству индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199, с кадастровым номером 67:27:0031305:771, 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 СП 4.13130.2013.

На прилегающих участках, соседствующих с рассматриваемым участком с кадастровым номером 67:27:0031305:771, отсутствуют капитальные строения.

Кроме того, 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 планируемый к строительству 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 будет 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.

Заключение

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемый к строительству индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031305:771, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199, 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 и сооружений», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2020 «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 (п.4 ст.29 «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части минимальной площади земельного участка, согласно действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска - площадь участка составляет 821 кв.м при нормативной - 1000 кв.м, а также в части максимального процента застройки в границах земельного участка, согласно с пунктом 2.4 статьи 47 действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска - процент застройки равен 21,2 % при нормативном – 20,0 %.

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

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031305:771, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199» в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, **ВОЗМОЖНО.**

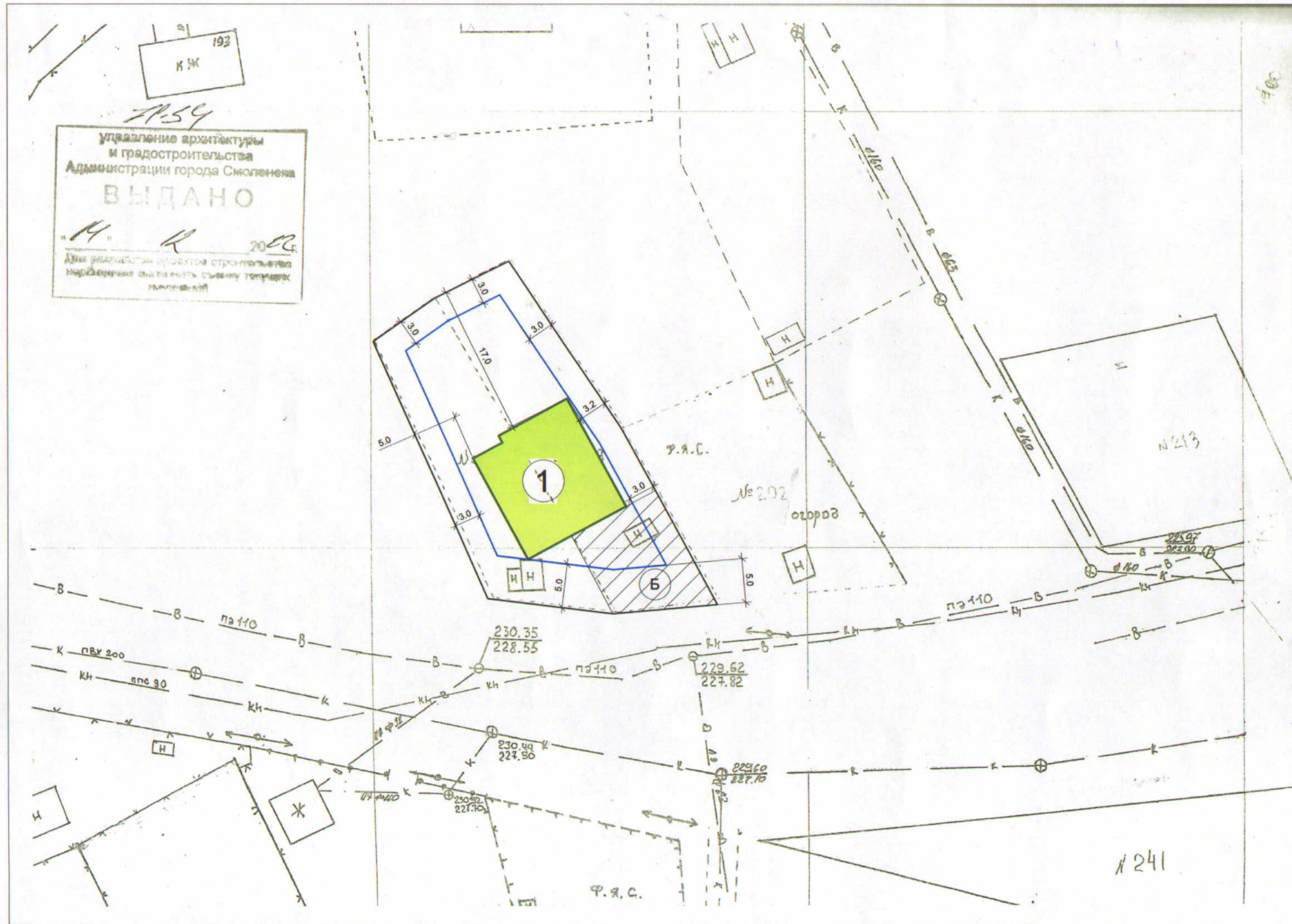
Технико-экономические обоснования составил







Алферова М.В.

Приложения

Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения

-  - объект капитального строительства
-  - граница земельного участка с кадастровым номером **67:27:0031305:771**
-  - граница участка допустимого строительства
-  - покрытие брусчатка

Экспликация зданий и сооружений

Лист	Наименование	Площадь застройки	Примечание
1	Экспликация помещений	174,38 кв. м	

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031305:771, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, территория садоводческое некоммерческое товарищество «Железнодорожник», земельный участок № 199»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Рук. группы	Алферова М.В.							1	1
						М 1:500	ООО "ЕВРОСЕРВИС"		