



**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,
расположенного по адресу:
г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13, кадастровый номер
земельного участка 67:27:0030375:383

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, расположенного по адресу:
г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030375:383

Генеральный директор

С. Н. Затула

Гл. архитектор проекта

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 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»;
- 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»;
- Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №414211 от 05.05.2009;
- Свидетельство о государственной регистрации права 67-АБ №414210 от 05.05.2009;
- Градостроительный план № RU67302000-4689, выданный 07.09.2016.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030375:383.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13.

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание – одноэтажный индивидуальный жилой дом с мансардой.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции индивидуального 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.

В соответствии с проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Смоленска (утвержден решением Смоленского облисполкома от 03.09.82 №528) рассматриваемый земельный участок располагается в зоне регулирования застройки памятников истории и культуры с ограничением высоты существующей застройки до 10 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 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 индивидуального жилищного строительства составляет 1000 м², максимальная площадь земельного участка – 1800 м². Рассматриваемый

земельный участок не имеет отклонений от данного параметра: площадь земельного участка составляет 1000 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 индивидуальный жилой дом имеет отклонения от данного параметра: расстояние со стороны пер. Кронштадтский составляет 0,7-0,9 м, расстояние от границ земельного участка в северо-восточной части составляет 2,1-2,7 м, расстояние от границ земельного участка в северо-западной части составляет 2,6 м.

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 индивидуальных жилых домов составляет 30 %. Рассматриваемый планируемый к реконструкции жилой дом не имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составляет 19 %.

3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемый к реконструкции 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 реконструкции индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13, 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, пер. Кронштадтский, д. 11	Степень огнестойкости II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13</i>	I	6,0	

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым жилым домом и соседними объектами капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 11	Степень огнестойкости II
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13</i>	I	6,0-6,1	

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

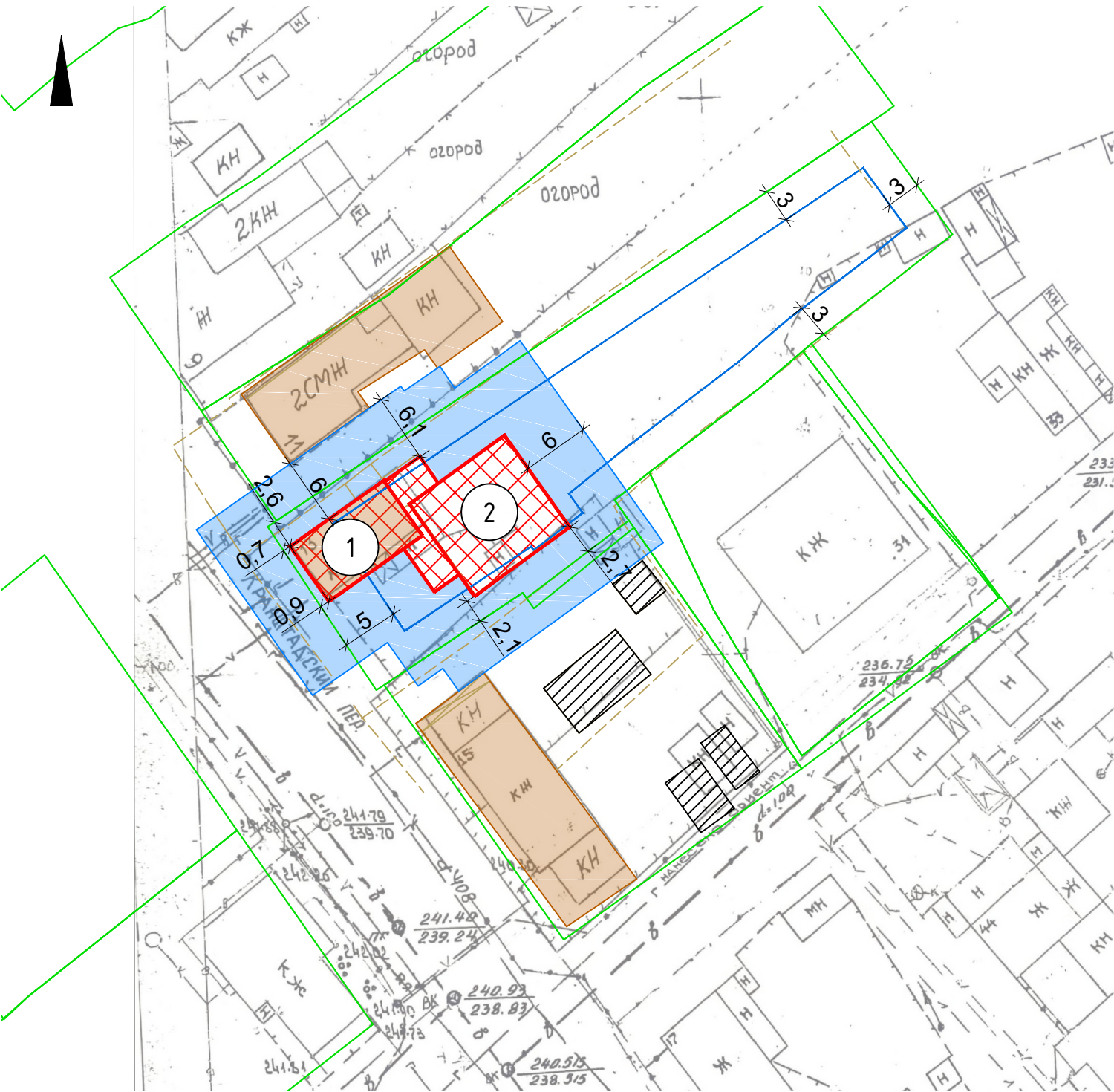
На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям 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 пер. Кронштадтскому составляет 0,7-0,9 м при нормативном значении 5 м, отступ от границ земельного участка в юго-восточной части составляет 2,1-2,7 м при нормативном значении 3 м, отступ от границ земельного участка в северо-западной части составляет 2,6 м при нормативном значении 3 м).

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, расположенного
по адресу: г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13, кадастровый номер земельного участка
67:27:0030375:383



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства жилые
- объекты капитального строительства нежилые
- 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 индивидуальный жилой дом				61.0				
2		Планируемая пристройка (существующий фундамент)				130.7				
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д. 13, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030375:383				
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"		