

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Многофункциональный центр**  
**«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»**

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126 КПП 673201001  
р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск к/с  
30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

---

**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного  
строительства, реконструкции объекта капитального строительства:  
садового дома, расположенного по адресу:

Смоленская область, г. Смоленск, СТ «Медик» в районе п. Серебрянка,  
участок с кадастровым номером 67:27:0012823:35

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Многофункциональный центр  
«Бюро инвентаризации, оценки и  
межевания»**

---

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126 КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 647399, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

---

**Технико-экономическое обоснование**

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного  
строительства, реконструкции объекта капитального строительства:  
садового дома, расположенного по адресу:

Смоленская область, г. Смоленск, СТ «Медик» в районе п. Серебрянка,  
участок с кадастровым номером 67:27:0012823:35

Директор

Гулин А.С.

Главный архитектор проекта

Рейзман Н. И.

2019 г.

## Оглавление

<b>Введение</b> .....	4
<b>1.Существующее положение</b> .....	6
<b>2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам</b> .....	7
<b>3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам</b> .....	8
<b>Вывод</b> .....	14
<b>Приложения</b> .....	15

## 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 25.12.2018);
- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №188-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 27.12.2018);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 25.12.2009 г);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29.06.2017г, редакция, действующая от 31.07.2018 г);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (последняя редакция);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением Смоленского городского Совета № 0260 от 22.09.1998;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Решением 15-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 193 от 09.11.2010 г.;
- Описание внешнего облика садового дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012823:35 с площадью 1009 кв.м., расположенном по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, СТ «Медик» в районе п. Серебрянка, уч. №35
- Схематическое изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке;

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 24.05.2019 г.
- СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СНиП 42-02-2002 «Газораспределительные системы»;
- СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения (с Изменением N 1)»;
- СП 42.13330.2011 «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»;
- СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений (с Изменениями N 1, 2)»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0012823:35.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, садоводческое товарищество «Медик» в районе пос. Серебрянка, участок № 35.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность завершения строительства садового 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 здания**

Площадь здания – 50,4 кв.м.

Количество этажей – 3 (с цокольным этажом).

Степень завершенности строительства – незавершенный (завершен цокольный этаж).

Фундамент – монолитный ленточный.

Стены – пеноблоки 250х650 мм с обшивкой сайдингом; цоколь – силикатный кирпич.

Перекрытие – плиты между цокольным и 1 этажом; деревянные между 1 и мансардным этажом.

Перегородки – пеноблоки 250х650 мм.

Кровля – профлист по деревянной стропильной системе.

Столярные изделия – окна ПВХ стеклопакеты. Дверь входная металлическая, внутренняя филенчатая.

## **2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва №490 28.02.2007 г., площадь земельных участков в зоне, занятой объектами садоводства должна составлять 400-1250 кв.м. Согласно СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения (с Изменением N 1)» площадь индивидуального садового (дачного) участка в садоводческих объединениях принимается не менее 600 кв.м. Площадь земельного участка, расположенного под рассматриваемым садовым домом составляет 1009 кв.м., что соответствует действующим требованиям градостроительного регламента и СНиП 30-02-97\*.

Согласно пункту 4, подпункту 2 Статьи 46 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – 3 метра. Рассматриваемый незавершенный строительством садовый дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в южной части составляет 2 м.

Согласно пункту 6.6\* СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения (с Изменением N 1)» жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния, указанные в таблице 2\*. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Таблица 2\* - Минимальные противопожарные расстояния между крайними жилыми строениями (или домами) и группами жилых строений (или домов) на участках

Материал несущих и ограждающих конструкций строения	Расстояния, м			
	А	Б	В	
А	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
Б	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	8	10
В	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	10	15

Согласно пункту 6.7\* СНиП 30-02-97\* Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) – 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- от других построек -1 м.

Рассматриваемый незавершенный строительством садовый дом не имеет отклонений от данных параметров: отступ от границы смежных участков составляет более 3 м; красных линий, стоящих на учете в ЕГРН и проходящих в границах рассматриваемого участка, нет.

### **3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам**

#### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемый незавершенный строительством 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.

Незавершенный строительством садовый дом, расположенный по адресу Смоленская область, г. Смоленск, СТ «Медик» в районе п. Серебрянка, уч. №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. Вблизи рассматриваемого незавершенного строительством садового дома нет зданий, стоящих на учете в ЕГРН.

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**

Незавершенный строительством садовый 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**

Здание спроектировано таким образом, что при проживании и пребывании человека в нем не возникает вредного воздействия в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

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 незавершенного строительством садового 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**

Незавершенный строительством садовый дом спроектирован таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключен нерациональный расход таких ресурсов.

### **Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду**

Незавершенный строительством садовый 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, незавершенный строительством садовый дом, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, СТ «Медик» в районе п. Серебрянка, уч. №35 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений садового дома в соответствии со СНиП 30-02-97\* «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения» (с Изменением N 1), СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные работы», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», СНиП 42-02-2002 «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 расстояния здания от границ земельного участка. Настоящее отклонение не нарушает права собственности и не создает угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц. При этом демонтаж конструкций части здания, относительно которой присутствует отклонение, повлечет за собой невозможность дальнейшего строительства и последующей эксплуатации данного жилого дома.

Разработал:

Архитектор

Грекова А.А.

Проверил:

ГАП

Рейзман Н.И.

## Приложения

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, незавершенного строительством объекта капитального строительства: садового дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, СТ "Медик" в районе п. Серебрянка, участок с кадастровым номером 67:27:0012823:35

Схема расположения земельного участка М 1:500



Условные обозначения

- объекты капитального строительства
- 1 - существующие, строящиеся объекты капитального строительства

- граница участка допустимого строительства жилого дома

Кадастровый план территории территории:

- границы участков, учтенных в ГКН

67:18:0060105:178 - кадастровые номера земельных участков

Примечания:

1. Утвержденные красные линии на рассматриваемой территории отсутствуют.
2. Система высот - балтийская
3. Система координат - местная (МСК-67)

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование и обозначение	Площадь кв.м. застройки	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	50.4	жил.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал				Грекова	2019	Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, незавершенного строительством объекта капитального строительства: индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, СТ "Медик" в районе п. Серебрянка, участок с кадастровым номером 67:27:0012823:35				
Проверил				Рейзман	2019					
				ГАП	Рейзман	2019	Схема расположения земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ТЭО	1	1	
М 1:500							ООО "МФЦ "БИНОМ"			

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