

**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:  
индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:  
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Марины Расковой, д. 26  
67:27:0020473:48

## 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.;
- 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»;
- 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»;
- СП 30-102-99 «Свод правил по проектированию и строительству. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости здание с кадастровым номером 67:27:0020473:38;
- Договор купли-продажи от 07.08.2007, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав 03.09.2007 г. за №67-67-01/103/2007-492;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 05.09.2007, 67АБ 227976;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 20.05.2008, 67АБ 294133;
- Выписка №12107Л из технического паспорта объекта капитального строительства от 31.07.2007;
- Градостроительный план земельного участка №RU67302000-815, утвержденный заместителем Главы города Смоленска 01.08.2008;
- Топографическая съемка, выданная Администрацией города Смоленска 24.04.2019.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020510:48.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Марины Расковой, д. 26.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность реконструкции 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 здания**

Площадь здания – 54,8 кв.м.

Количество этажей – 1.

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

Согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 15-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 193 от 09.11.2010 г., рассматриваемый планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом расположен в территориальной зоне Ж4 (зона застройки жилыми домами смешанной этажности).

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 570 кв.м.

Согласно пункту 4, подпункту 4 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – 3 метра. Рассматриваемый планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в западной части составляет от 0,9 м до 2,6 м, в южной – от 2,5 до 2,8 м.

Согласно пункту 5.3.2 СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. На территории, примыкающей к рассматриваемому земельному участку, красные линии не установлены и, следовательно, линии отступа от красных линий не могут быть определены.

Согласно Постановлению Администрации Смоленской области от 19.02.2019 №45 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Смоленской области «Планировка и застройка городов и иных

населенных пунктов Смоленской области», а также СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для городских поселений коэффициент застройки одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками составляет 20%. Рассматриваемый планируемый к реконструкции жилой дом не имеет отклонений от данного параметра: фактический процент застройки после реконструкции индивидуального жилого дома составит 19,7%.

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

#### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемый 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. Марины Расковой, д. 26, 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 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. М.Расковой, д. 24	Степень огнестойкости	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. М.Расковой, д. 28	Степень огнестойкости
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. М.Расковой, д. 26</i>	II	10	II	10	II

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 фактическое, м:			
		Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. М.Расковой, д. 24	Степень огнестойкости	Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. М.Расковой, д. 28	Степень огнестойкости
<i>Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. М.Расковой, д. 26</i>	II	11,3	II	17,4	II

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**

Планируемый к реконструкции 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**

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 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 исключен нерациональный расход 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. Марины Расковой, д. 26 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», 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 29.12.2004 №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части расстояния здания от границ земельного участка (отступ от границы земельного участка в западной части составляет от 0,9 м до 2,6 м, в южной – от 2,5 м до 2,8 м при нормативном расстоянии 3 м), а так же в части минимальной площади земельного участка согласно действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска (площадь участка составляет 570 м<sup>2</sup> при нормативной - 1000 м<sup>2</sup>).

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

Разработал:

Архитектор

Грекова А.А.

Проверил:

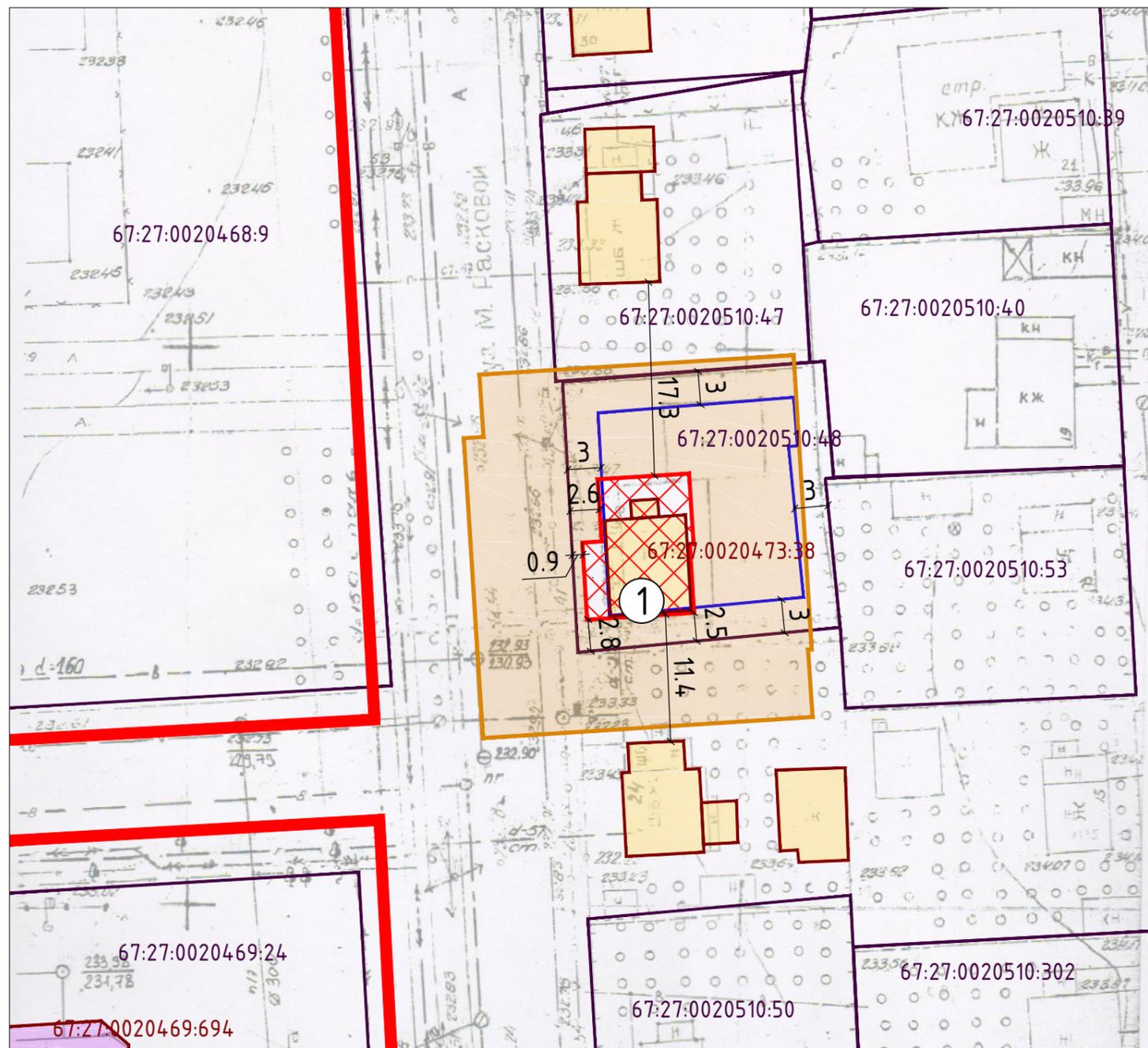
ГАП

Рейзман Н.И.

## Приложения

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства : индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Марины Расковой, д. 26, кадастровый номер 67:27:0020510:48

Схема расположения земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

- объекты капитального строительства
- противопожарный разрыв
- здание после планируемой реконструкции
- 1 - существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- граница участка допустимого строительства жилого дома
- красные линии улиц

Кадастровый план территории территории:

- границы участков, учтенных в ГКН
- 67:27:0020510:53 - кадастровые номера земельных участков

Примечания:

1. Система высот - балтийская
2. Система координат - местная (МСК-67)

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование и обозначение	Площадь кв.м. застройки после реконструкции	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	112.2	жил.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к реконструкции объекта капитального строительства : индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Марины Расковой, д. 26, кадастровый номер 67:27:0020510:48	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова			<i>[Signature]</i>	2019		Схема расположения земельного участка	1	1
Проверил	Рейзман			<i>[Signature]</i>	2019				
ГАП	Рейзман			<i>[Signature]</i>	2019				
М 1:500							ООО "МФЦ "БИНОМ"		

Согласовано

Инд. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №