**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 объекта капитального строительства:

индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:

Смоленская область, г. Смоленск, наб. Горького, дом 40, участок с кадастровым номером 67:27:0030109:9

2019

**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 объекта капитального строительства:

индивидуального жилого дома, расположенного по адресу:

Смоленская область, г. Смоленск, наб. Горького, дом 40, участок с кадастровым номером 67:27:0030109:9

Директор Гулин А.С.

Главный архитектор проекта Рейзман Н. И.

2019

**Оглавление**

[**Введение** 4](#_Toc19870585)

[**1.Существующее положение** 6](#_Toc19870586)

[**2. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам** 8](#_Toc19870587)

[**3. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам** 9](#_Toc19870588)

[**Вывод** 17](#_Toc19870589)

[**Приложения** 18](#_Toc19870590)

# 

# **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 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);
* Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 26.07.2019);
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 25.12.2009);
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 29.06.2017, редакция, действующая от 31.07.2018);
* Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 29.07.2017);
* 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;
* 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»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
* Технический план здания, подготовленный ООО «БИНОМ» 25.06.2019;
* Схема расположения здания на земельном участке;
* Чертеж контура здания;
* Поэтажный план;
* Решение суда о признании права собственности на жилой дом № 40, расположенный по адресу: г. Смоленск, набережная Горького, д. 40 от 26 февраля 2019 года;
* Уведомление о планируемом сносе объекта капитального строительства от 05 сентября 2019 года;
* Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости здание с кадастровым номером 67:27:0014740:134;
* Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости здание с кадастровым номером 67:27:0030109:9.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030109:9.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, наб. Горького, дом 40.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность строительства индивидуального жилого дома на месте планируемого к сносу 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и данными Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория располагается:

* на территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.» с кадастровым номером 67.27.0.10;
* в охранной зоне территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенного по адресу: г. Смоленск (левобережье: русло р. Днепр, Малокраснофлотская ул., Гагарина просп., Коммунальная ул., Соболева ул., 3-ий переулок Горького; правобережье: русло р. Днепр, Рачевский мост, Степана Разина ул., Витебское шоссе, устье р. Шкляная) с кадастровым номером 67.27.2.108;
* в соответствии с Проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Смоленска земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030109:9 расположен в зоне с рекомендуемым предельным уровнем застройки 6 метров;
* в водоохранной зоне бассейна реки Днепр с кадастровым номером 67.27.2.20. 16;
* в зоне затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 1% обеспеченности во время весеннего половодья с кадастровым номером 67.27.2.155;
* в зоне затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 3% обеспеченности во время весеннего половодья с кадастровым номером 67.27.2.153.

# **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, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры).

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 736 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 строительству индивидуальный жилой дом имеет отклонение от данного параметра: отступ от границы земельного участка в восточной части составляет от 0,7 до 1 м, в западной части – от 2,9 м до 3 м.

Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», усадебный одно-двухквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии домов – не менее чем на 3 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 строительству жилой дом не имеет отклонений от данного параметра: фактический процент застройки после завершения строительства индивидуального жилого дома составит 12 %.

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

**Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений планируемый к строительству 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, наб. Горького, дом 40, 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 строительству 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, наб. Горького, 46 | Степень огне-стойкости | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск,  наб. Горького, 44 | Степень огне-стойкости |
| II | II |
| ***Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:***  ***г. Смоленск, наб. Горького, 40*** | I | 6,0 | | 6,0 | |

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 нормативное, м:** | | | |
| Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск, наб. Горького, 46 | Степень огне-стойкости | Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:  г. Смоленск,  наб. Горького, 44 | Степень огне-стойкости |
| II | II |
| ***Индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу:***  ***г. Смоленск, наб. Горького, 40*** | I | 6,0 | | 11,6 | |

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 строительству индивидуальный жилой дом расположен в водоохранной зоне бассейна реки Днепр. В соответствии со Статьей 65 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду».

**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 строительству 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**

Планируемый к строительству 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 строительству 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 строительству индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу Смоленская область, город Смоленск, наб. Горького, д. 40 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 29.12.2004г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части расстояния здания от границ земельного участка (отступ от границы земельного участка в восточной части составляет от 0,7 до 1 м, в западной части – от 2,9 до 3,0 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 736 кв.м. при нормативной - 1000 кв.м.).

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**