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 объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0020901:3,

Смоленск
2025 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 объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4,
кадастровый номер земельного участка 67:27:0020901:3,

Генеральный директор **С.В.Жариков**

Смоленск
2025 г.

Содержание

Введение 4

1. Существующее положение 5

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории ... 5

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам 6

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам 6

Вывод 12

Приложение 14

Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260;
- 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»;
- 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»;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные»;

- 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».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020901:3 с видом разрешенного использования «Для садоводства» расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность размещения жилого дома с учетом имеющегося по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома, максимальный процент застройки), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассматриваемая территория не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории планируется к размещению 1-этажный жилой дом, планируемого к эксплуатации в качестве жилого дома, площадью застройки 172,01 м^2.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: второстепенному проезду.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне СД - зона, занятая объектами садоводства.

Согласно регламентам территориальной зоны СД вид разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) относится к основным видам разрешенного использования.

Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м^2 при размещении в границах участка жилого дома. Рассматриваемый земельный участок имеет отклонение от данного параметра: площадь рассматриваемого земельного участка составляет 650 м^2.

Согласно пункту 2.2 Статьи 47 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. Планируемый к размещению объект капитального строительства не имеет отклонения от данного параметра.

Согласно пункту 2.3 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более трех этажей. Планируемый к размещению объект капитального строительства является одноэтажным.

Согласно пункту 2.4 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного

использования с кодом 13.2 составляет 20%. Рассматриваемый объект капитального строительства имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составляет 26%. Данный регламент нарушен в связи со сложным рельефом участка необходимостью выронить поверхность с помощью подпорной стены и террасы. Для обеспечения устойчивости здания на участке с разным уровнем высот проектируется фундаменты различной глубины заложения, а также применяются ступенчатые решения. Согласно проектному решению, площадь застройки дома 138,47 м² (габаритные размеры без учета террасы 9,4*13,5 с тамбуром 2,6*4,45), что составляет 21%. Терраса выполняет роль опорной стены, для укрепления склонов и предотвращения обрушения и сползания грунта. Общая площадь застройки – 172,01 м^2.

Согласно Статье 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельного участка с видом разрешенного использования «Ведение садоводства» (13.2) составляет 15%. Рассматриваемый земельный участок не имеет отклонений от данного параметра: фактическая доля озеленения земельного участка составляет 32%.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений проектируемое здание должно 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.

Планируемое к размещению здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4, 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 здания 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 зданием и соседним объектом капитального строительства указан в таблице 1.

Таблица 1

ОКС	**Степень огнестойкости**	**Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:**	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4	Степень огнестойкости
			II
Проектируемое здание	II	6,0	

Фактически существующее расстояние между рассматриваемым зданием и соседним объектом капитального строительства представлено в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		Проектируемые здания под склады по адресу: Российская Федерация, Смоленская область г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4	Степень огнестойкости
			I
Проектируемое здание	I	14,0-16,0	

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 размещению объект капительного строительства не находится в охранных зонах инженерных сетей, 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 размещению здания объекта капитального строительства 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

Планируемое к размещению здание спроектировано 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

Планируемое к размещению здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его реконструкции и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемое к размещению здание жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4, соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений жилого дома в соответствии с СП 71.13330.2017, СП 50.13330.2012, СП 70.13330.2012, СП 73.13330.2016, СП 60.13330.2012, СП 55.13330.2016, 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).

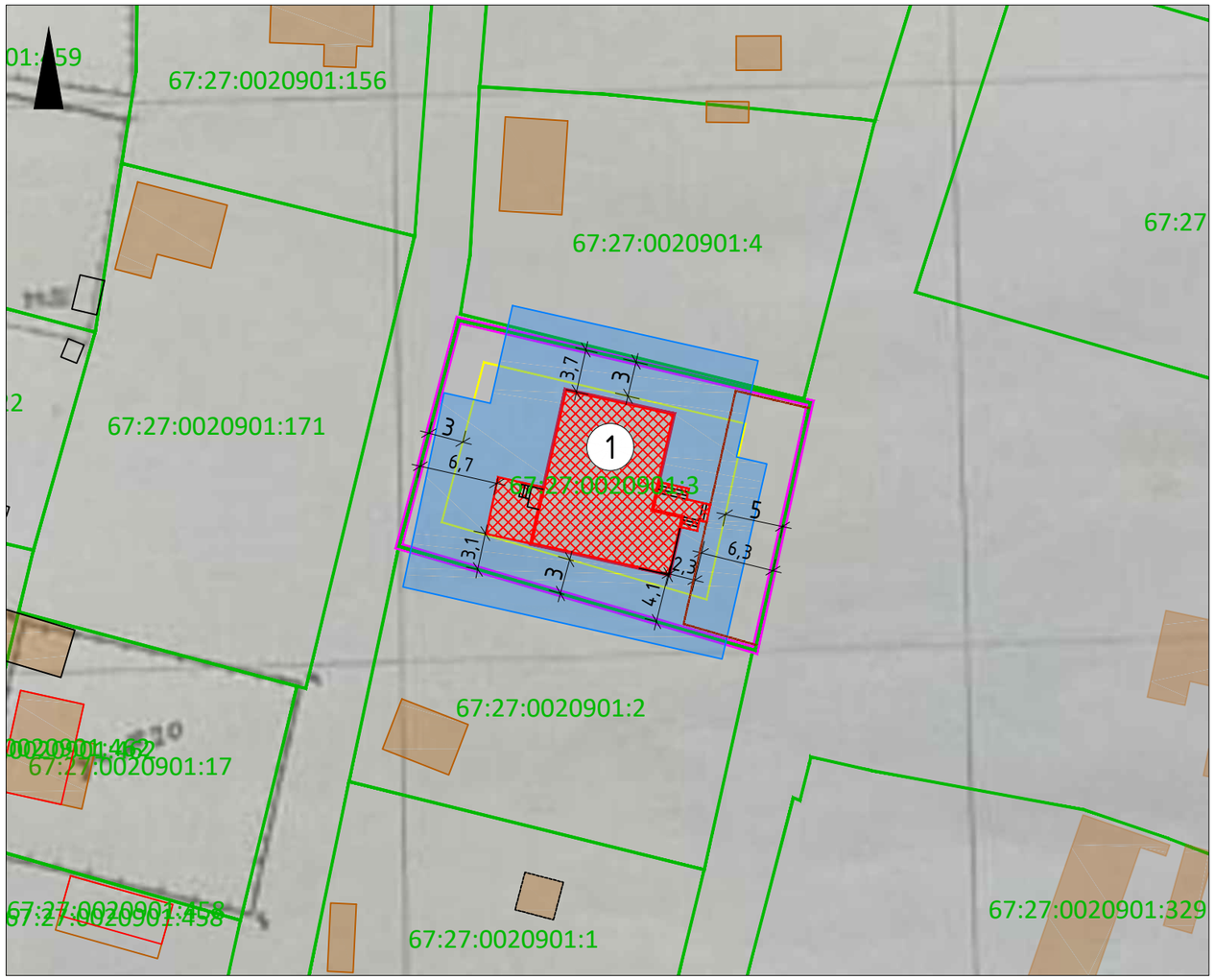
Градостроительные нормы нарушены в части минимальной площади земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома. Согласно пункту 2.1.1 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «ведение садоводства» (13.2) – 1000 м^2 при размещении в границах участка жилого дома. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 650 м^2. Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обусловлено изначальным использованием земельного участка под размещение садового дома (минимальная площадь участка - 400 м^2 в соответствии с п. 2.1.2 Статьи 47 Правил землепользования и застройки).

Рассматриваемый объект капитального строительства имеет отклонений в части максимального процента застройки для вида разрешенного использования с кодом 13.2. Процент застройки составляет 26%, при нормативном показателе 20%. Данный регламент нарушен в связи со сложным рельефом участка

необходимостью выронить поверхность с помощью подпорной стены и террасы. Согласно проектному решению, площадь застройки дома 138,47 м² (габаритные размеры без учета террасы 9,4*13,5 с тамбуром 2,6*4,45), что составляет 21%. Терраса выполняет роль опорной стены, для укрепления склонов и предотвращения обрушения и сползания грунта.

Расположение планируемого объекта капитального строительства на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как жилой дом, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

Приложение



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- здания и сооружения существующие
- рассматриваемый объект капитального строительства
- противопожарный разрыв
- граница зоны допустимого строительства жилого дома
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН
- контур подпорной стены

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м^2	Примечание
1	Здание садового дома, планируемое к эксплуатации в качестве жилого дома	172,01	

Согласовано

Взам инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	37-Т/2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, СНТ "Ветеран" (ранее сад.тов."Ветеран", в районе п.Вишенки), участок 4, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020901:3			
Разработал		Сколышева				Приложение	Стадия	Лист	Листов
							ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		

Формат А3