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, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", участок №379, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012411:282

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 Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010),
регистрационный номер в реестре членов П-153-006732215069-2328,
дата регистрации в реестре членов 24.05.2024г.

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", участок №379, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012411:282

Генеральный директор **С. В. Жариков**

Архитектор **А.Г.Сколышева**

Смоленск
2025 г.

Содержание

Введение 4
1. Существующее положение 5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории 6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам 6
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам 6
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 № 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 67:27:0012411:282 с видом разрешенного использования «Для ведения садоводства».

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", участок №379.

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 «для ведения садоводства» (13.2) при размещении в границах участка жилого дома), 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

Проектом предусматривается расположение на земельном участке жилого дома, планируемого к эксплуатации в качестве жилого дома, с габаритными размерами 12х12 м, площадью застройки 144,5 м^2.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: второстепенному проезду. Подъезд к рассматриваемому земельному участку осуществляемся по второстепенному проезду шириной не менее 4,5 м.

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 976 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 двухэтажным.

Согласно пункту 2.4 Статьи 47 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «ведение садоводства» составляет 20%. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра: процент застройки составляет 15% (144,5 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: планируемая доля озеленения земельного участка составляет 36%.

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, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", уч. №379, 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 строительству. 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:	
		Проектируемый жилой дом по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", уч. №379	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:	
		Проектируемый жилой дом по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", уч. №379	Степень огнестойкости
			I
Проектируемое здание	I	6,0-14,0	

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 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 строительству и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

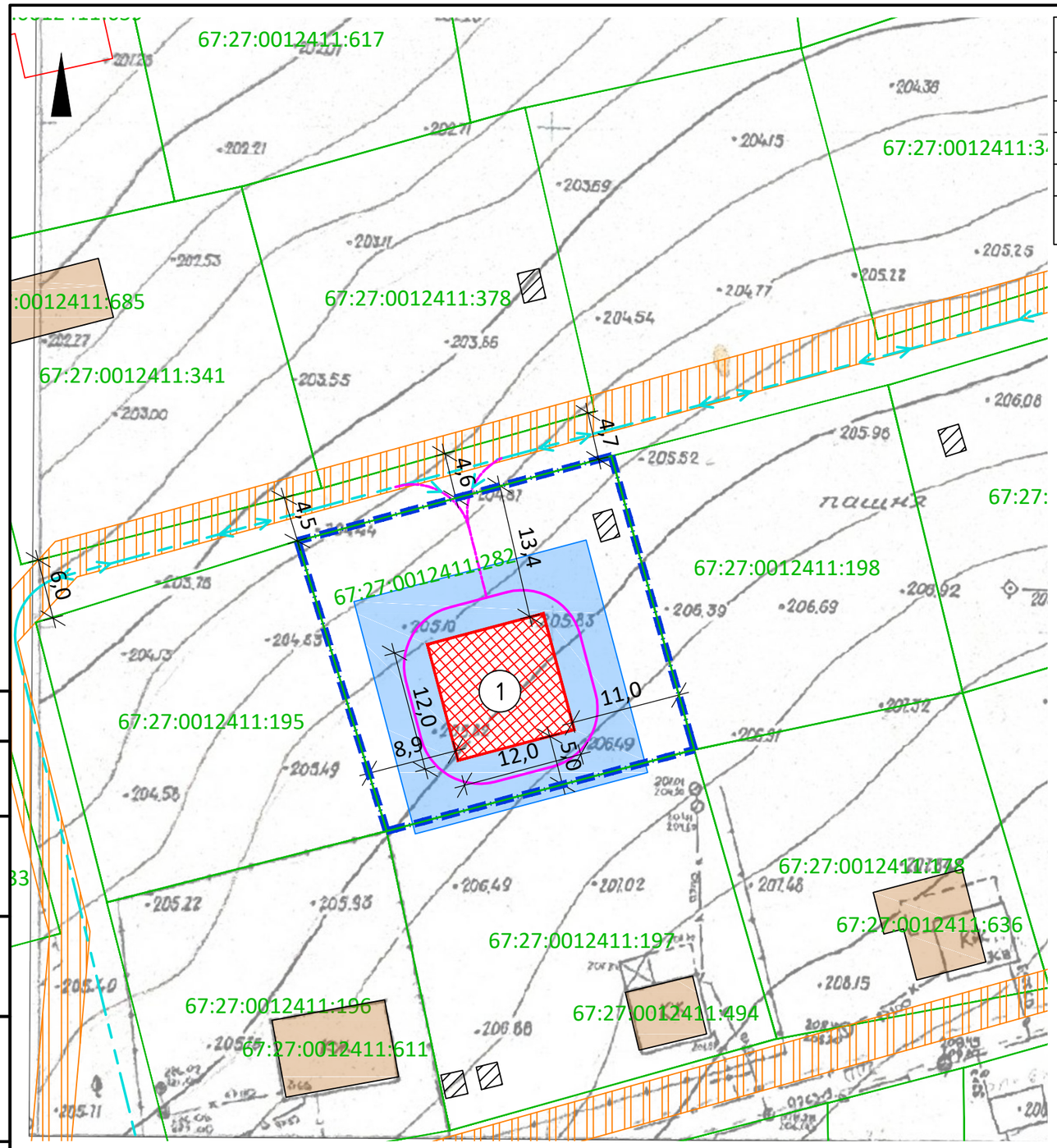
Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, планируемое к размещению здание жилого дома, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", уч. №379, 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 976 м^2. Данное отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, строительству 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).

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

Приложение



Технико-экономические показатели					
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Процент	Примечание
1	Площадь земельного участка	м²	976.0	100	
2	Площадь застройки	м²	144.5	15	
3	Площадь озеленения	м²	350.5	36	
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	481.0	49	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- рассматриваемый земельный участок
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- планируемые объекты капитального строительства
- существующие объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- существующие некапитальные здания и сооружения
- противопожарный разрыв
- (1) номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- существующий проезд
- схема движения пожарной технике на участке

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранная зона инженерных коммуникаций

Приложение:

Согласно п.8.1 СП 4.13130.2013 "Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" и Приказа МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 27.06.2023) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:
3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом	144,5	

							84-Т/2025-ТЭО
							Технико-экономическое обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, расположенных по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, садоводческое некоммерческое товарищество "Подснежники", уч. №379, кадастровый номер земельного участка 67:27:0012411:282
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разработал		Сколышева				Приложение	Стадия: ТЭО; Лист: 1; Листов: 1
ГАП		Сколышева					
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А3