

**Общество с ограниченной ответственностью
«Межевик Плюс»**

**Технико-экономическое обоснование
возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального
строительства: жилого блока блокированного жилого дома
(жилой блок №1)
по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск,
пер. 1-й Северный, д. 4**

18-2020-ТЭО

**Общество с ограниченной ответственностью
«Межевик Плюс»**

**Технико-экономическое обоснование
возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального
строительства: жилого блока блокированного жилого дома
(жилой блок №1)
по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск,
пер. 1-й Северный, д. 4**

18-2020-ТЭО

Директор

А. А. Хотулев

ГИП

И. Ф. Киланова

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

2021 г.

Содержание


Обозначение	Наименование	Примечание
18-2020-ТЭО-С	Содержание	
18-2020-ТЭО-ПЗ	Пояснительная записка	
18-2020-ТЭО-1	Ситуационный план	
18-2020-ТЭО-2	Схема планировочной организации земельного участка	

Согласовано		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						18-2020-ТЭО-С		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.		Усольцев			02.21			
						Содержание		
						Стадия	Лист	Листов
						П		1
						ООО «Межевик Плюс»		
ГИП		Киланова			02.21			
Н.контр.		Киланова			02.21			

Пояснительная записка

1 Общая часть.

1.1 Технико-экономическое обоснование (ТЭО) разработано на основании решения Застройщика, подтвержденного договором с ООО «Межевик Плюс» №18-2020 от 05.11.2020.

1.2 При подготовке ТЭО использовались следующие технические регламенты и нормативные документы, действующие на территории Российской Федерации:

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- Правила землепользования и застройки города Смоленска.

2 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

2.1 Природный рельеф участка пологий. Площадка покрыта разнотравьем. Уклон в южном направлении около 0,75 м. С юго-запада к участку примыкает проезд (перулок 1-й Северный), с юго-запада к участку примыкает жилой автономный блок блокированного жилого дома, с остальных сторон площадка ограничена забором.

2.2 На участке расположен жилой автономный блок №1 блокированного жилого дома (кадастровый номер 67:27:0013930:160, двухэтажный, площадь 60,7 кв. м, часть жилого автономного блока – бревенчатая, одноэтажная). Транзитных сетей, зеленых насаждений на участке нет.

2.3 Объект размещается на земельном участке площадью 612 м² с кадастровым номером 67:27:0013930:164.

2.4 Категория земель участка – «Земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования – «Под жилой дом блокированного типа».

2.5 Земельный 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.




Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

18-2020-ТЭО-ПЗ

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	18-2020-ТЭО-ПЗ	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Усольцев			02.21		П	1	3
ГИП		Киланова			02.21	Пояснительная записка ООО «Межевик Плюс»			
Н.контр.		Киланова			02.21				

3 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.

3.1 Проектом предусматривается реконструкция жилого блока №1 блокированного жилого дома с устройством пристройки.

3.2 Характеристики реконструируемого жилого блока:

- Размер в осях – 14,80x10,00 м;
- Высота от отм. чистого пола 1-го этажа – 8,07 м;
- Площадь застройки – 136,50 м²;
- Степень огнестойкости – IV;
- Класс конструктивной пожарной опасности – С2;
- Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.4;
- Уровень ответственности – II (нормальный);
- Класс сооружения – КС-2.

3.3 Расположение пристройки к зданию выполнено с учетом следующих факторов:

- границы участка;
- зоны допустимого размещения зданий и сооружений в соответствии с ГПЗУ;
- соблюдения противопожарных норм;
- возможности прокладки инженерных коммуникаций.

3.4 Въезд на территорию и выезд с территории объекта осуществляется с переулка 1-й Северный.

3.5 Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 №490 (в редакции решения Смоленского городского совета от 09.11.2010 №193) для размещения блок-секции блокированного жилого дома площадь земельного участка должна составлять от 400 квадратных метров до 700 квадратных метров. Площадь участка составляет 612 квадратных метров.

3.6 В границах зоны противопожарного разрыва, устанавливаемой в соответствии с табл. 1 п. 4.3 СП 4.13130.2013 для реконструируемого здания со степенью огнестойкости IV, класс конструктивной пожарной опасности С2, для прочих зданий со степенью огнестойкости V, класс конструктивной пожарной опасности С3, жилые, общественные, административные, производственные и складские здания отсутствуют.

3.7 Существующий жилой блок выступает за границу зоны допустимого размещения зданий и сооружений на 2,3 м с юго-западной стороны и на 1,5 м с юго-восточной стороны. Существующий жилой блок не может быть реконструирован для приведения параметров размещения зданий и сооружений на участке к нормативным.

4 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

4.1 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, приведены в таблице 1.

Взам. инв. №							
Подпись и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	18-2020-ТЭО-ПЗ	Лист 2

Таблица 1. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка в границах отвода	кв. м	612,00	
2	Площадь застройки суммарная	кв. м	136,50	
3	Плотность застройки	%	22	
4	Площадь твердых покрытий	кв. м	68,90	
5	Площадь озеленения	кв. м	406,60	

5 Выводы.

5.1 В границах зоны противопожарного разрыва жилого блока №1 блокированного жилого дома отсутствуют жилые, общественные, административные, производственные и складские здания.

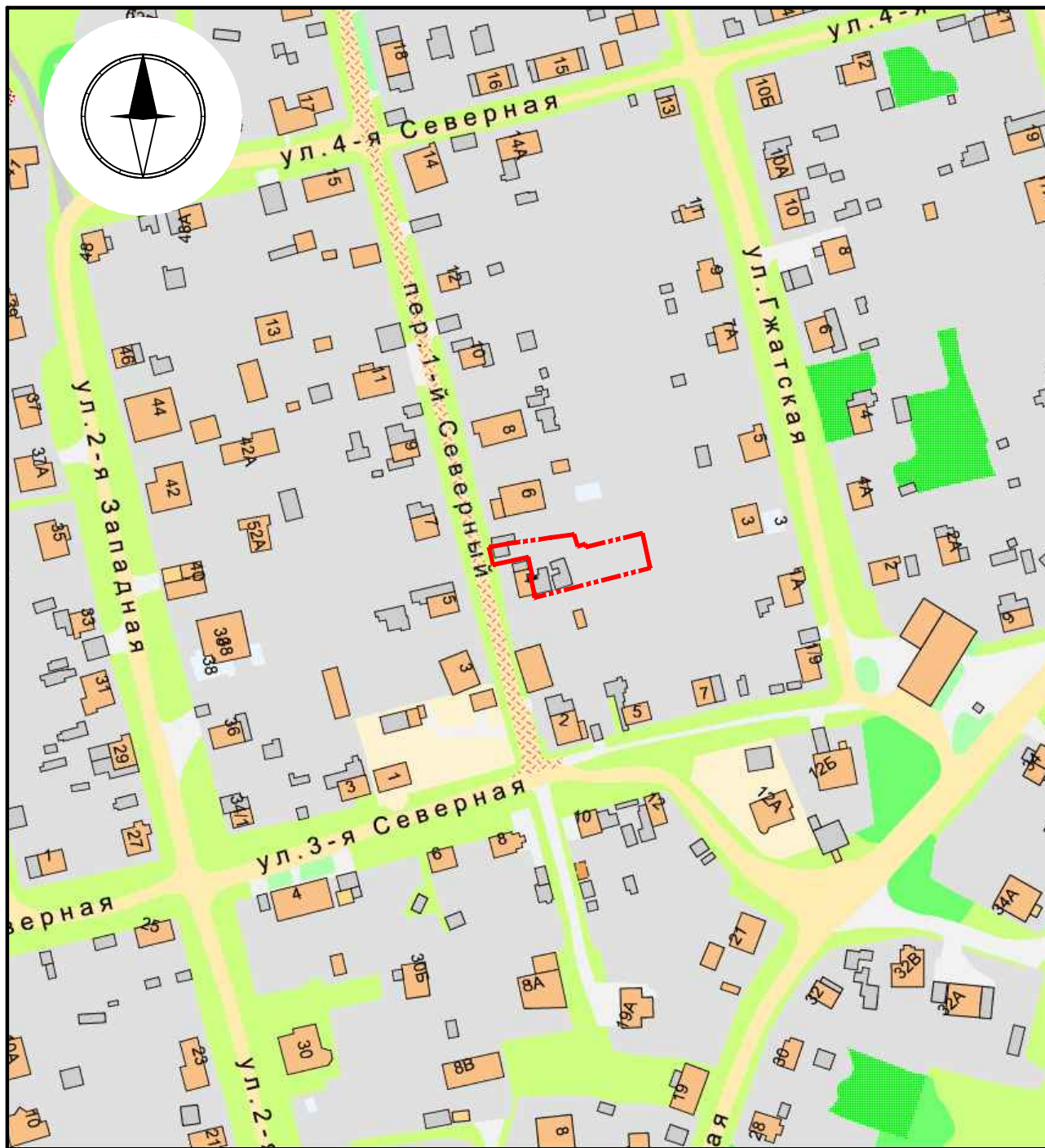
5.2 Существующий жилой блок выступает за границу зоны допустимого размещения зданий и сооружений на 2,3 м с юго-западной стороны и на 1,5 м с юго-восточной стороны. Существующий жилой блок не может быть реконструирован для приведения параметров размещения зданий и сооружений на участке к нормативным.

6 Заключение.

6.1 Исходя из изложенного, учитывая то обстоятельство, что реконструкция жилого блока №1 блокированного жилого дома с устройством пристройки (кадастровый номер 67:27:0013930:160), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013930:164, по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, пер. 1-й Северный, д. 4, планируется в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил землепользования и застройки г. Смоленска, с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры, то отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции жилого блока №1 блокированного жилого дома с устройством пристройки на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013930:164, расположенного по адресу: г. Смоленск, пер. 1-й Северный, д. 4, в части уменьшения расстояния до западной с 3,0 м до 0,7 м, а также расстояния до южной границы с 3,0 м до 1,5 м (объект приближен к данной границе в соответствии со сложившейся ситуацией – линией сложившейся застройки), в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			18-2020-ТЭО-ПЗ						
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Ситуационный план
М 1:2000



Условные обозначения

----- Граница отведенного участка

Согласовано	

Взам. инв. №	

Подпись и дата	

Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Усольцев		<i>Усольцев</i>	02.20
ГИП	Киланова			<i>Киланова</i>	02.20
Н.контр.	Киланова			<i>Киланова</i>	02.20

18-2020-ТЭО

Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: жилого блока блокированного жилого дома (жилой блок №1) по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, пер. 1-й Северный, д. 4

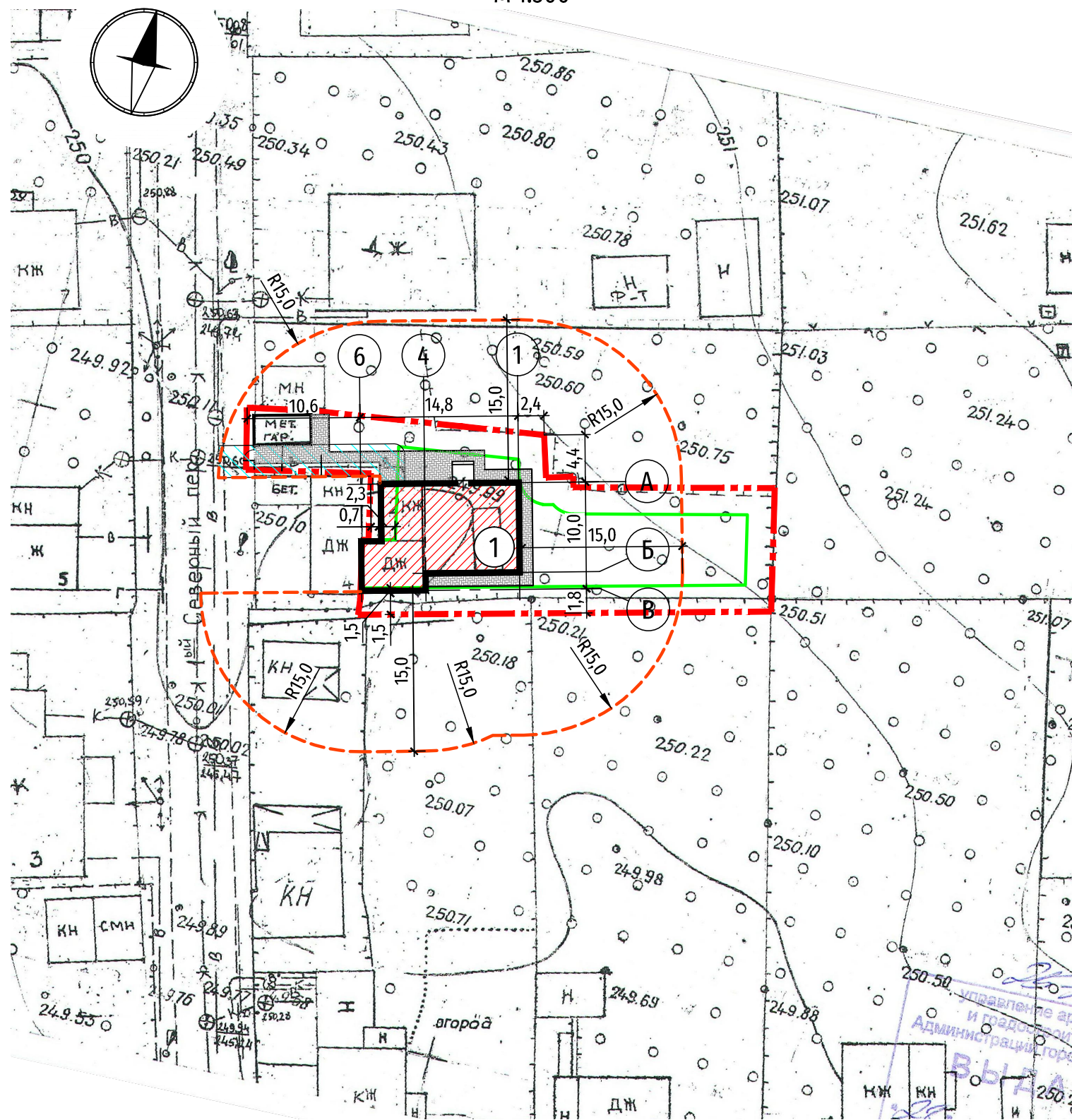
Реконструкция жилого блока блокированного жилого дома (жилой блок №1)

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	1	2

Ситуационный план

ООО «Межевик Плюс»

Схема планировочной организации земельного участка
М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой блок №1 блокированного жилого дома	Реконстр.

Технико-экономические показатели

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во до реконстр.	Кол-во после реконстр.	Примечание
1	Площадь участка в границах отвода	кв. м	612,00		
2	Площадь застройки	кв. м	49,50	136,50	
3	Площадь твердых покрытий	кв. м	33,20	68,90	
4	Площадь озеленения	кв. м	529,30	406,60	
5	Плотность застройки	%	8	22	

- Условные обозначения
- - - - - Граница отведенного участка
 - Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
 - / / / / / Жилой блок №1 реконстр.
 - ДЖ КЖ Блокированный жилой дом сущ.
 - / / / / / Охранная зона газопровода (нанесена в соотв. с ГПЗУ)
 - - - - - Граница зоны противопожарного разрыва

1. Система высот - Балтийская.
2. Система координат - местная.
3. Граница зоны противопожарного разрыва нанесена в соответствии с табл. 1 п. 4.3 СП 4.13130.2013: реконстр. здание - степень огнестойкости IV, класс конструктивной пожарной опасности С2, прочие здания - степень огнестойкости V, класс конструктивной пожарной опасности С3.

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

						18-2020-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: жилого блока блокированного жилого дома (жилой блок №1) по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, пер. 1-й Северный, д. 4			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Реконструкция жилого блока блокированного жилого дома (жилой блок №1)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Усольцев		<i>Усольцев</i>	02.20		ТЭО	2	
ГИП		Киланова		<i>Киланова</i>	02.20	Схема планировочной организации земельного участка	ООО «Межевик Плюс»		
Н.контр.		Киланова		<i>Киланова</i>	02.20				