

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Шаталовская, 6».

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031446:86, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Шаталовская, 6, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031446:86, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Шаталовская, д.6, находится в Промышленном районе города Смоленска в районе малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа с количеством этажей до 3-х этажей включительно. К земельному участку проложены существующие подъездные пути, обеспечивающие транспортную и пешеходную связь земельного участка с улицей Шаталовской и иными улицами и районами г. Смоленска, обеспечивающие подъезд пожарных машин и машин спецавтотранспорта к земельному участку и жилому дому, планируемому к строительству на данном земельном участке. Земельный участок имеет рельеф с большим уклоном в юго-западном направлении –рельеф местности очень крутой склон по всей территории застройки, перепад рельефа в поперечном направлении земельного участка -6м, в связи с чем участки малоэтажной жилой застройки, в том числе и рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031446:86 располагаются длинной стороной параллельно склону. Конфигурация земельного участка –в виде правильного четырехугольника с размерами сторон 40м-длина, 20м-ширина. Площадь земельного участка -800кв.м, разрешенное использование земельного участка–«Для индивидуального жилищного строительства». Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

-с северо-западной стороны по границе лит.3-4-5 участок граничит с земельным участком с кадастровым номером №67:27:0031446:82, на котором строительство жилого дома не ведется. От межевой границы с данным земельным участком жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 планируется разместить на расстоянии не менее 16м.

-с юго-западной стороны по границе лит.2-3 участок с кадастровым номером 67:27:0031446:86 граничит с городскими землями, государственная собственность на которые не разграничена. От межевой границы с данным земельным участком жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 планируется разместить на расстоянии не менее 9.0м

-с юго-восточной стороны по границе лит.1-2 участок граничит с земельным участком с кадастровым номером №67:27:0031446:87, на котором строительство жилого дома не ведется. От межевой границы с данным земельным участком жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 планируется разместить на расстоянии не менее 12м.

-с северо-восточной стороны по границе лит.1-6-5 земельный участок граничит с городскими землями, собственность на которые не разграничена - территорией общего пользования –улица Шаталовская (красная линия), по которому осуществляется подъезд к земельному участку и планируемому жилому дому. От красной линии улицы предполагается дом разместить на расстоянии 3.0м, от крыльца -1.0м.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031446:86, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Шаталовская, 6 на основании Приказа Департамента имущественных и земельных отношений Смоленской области №286 от 30.03.2009г. является Травкина Нина Тимофеевна, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 30.04.2019г. №396991 серии 67-АБ.

Собственник земельного участка Травкина Н.Т. предполагает строительство 2-х этажного брусчатой конструкции с обшивкой сайдингом ПВХ индивидуального жилого дома габаритов : длина-12.0м, ширина -8.0м, высота -8.1м. С учетом очень крутого рельефа местности индивидуальный жилой дом предполагается максимально приблизить к красной линии –на 3.0м, при таком расположении жилой дом будет иметь устойчивое положение , не сползет вниз по склону, будет безопасен при его эксплуатации. Жилой дом предполагается разместить длинной стороной вдоль красной линии улицы Шаталовской. Ввиду того, что рельеф участка крутой, то улица Шаталовская имеет всего лишь проезжую часть, состоящую из одной полосы движения шириной 3.5м с устройством разъездных площадок через 75м согласно норм, фактически улица Шаталовская более подходит по техническим данным под проезд. Вдоль этого проезда (одной проезжей полосы) по обеим сторонам с двух сторон установлены опоры электроснабжения , опоры электроснабжения во избежание сползания вниз по склону максимально приближены к проезду , в связи с чем выполнить улицу полноценной с двумя проезжими полосами не представляется возможным.

Согласно Кадастровой выписки о земельном участке , а также сведений публичной кадастровой карты Росреестра по Смоленской

области категория земель, на которых расположен земельный участок – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – «Для индивидуального жилищного строительства».

Действующими на настоящий период Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенными изменениями , утвержденные решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010г. №193*, установлены *предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, в том числе для строительства индивидуальных жилых домов.*

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска территориальная зона, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером №67:27:0031446:86- зона Ж1-индивидуальные жилые дома коттеджного типа и дома блокированного типа с количеством этажей –не более 3-х.

Собственник земельного участка в соответствии с размером площади земельного участка 800кв.м предполагает строительство 2-х этажного (второй этаж мансардный) индивидуального коттеджного типа жилого дома габаритов 12.0мX8.0м площадью застройки 96.0кв.м. Объект предполагается обеспечить всеми инженерными сетями и системами: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация согласно Технических условий, выданных эксплуатирующими инженерные сети инстанциями.

Индивидуальный жилой дом предполагается возвести в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031446:86 в соответствии с требованиями технических регламентов: санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации 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.

Согласно Свода правил СП30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» расстояние индивидуального жилого дома до красной линии улиц должно быть не менее 5.0м.

Размещение индивидуального жилого дома как было сказано ранее-предполагается в соответствии с крутым рельефом местности максимально приблизить к красной линии, с отступом от красной линии домом 3.0м и 1.0м -крыльцом, что является отклонением от предельного параметра допустимого размещения объекта капитального строительства от красной линии улицы ныне действующих Правил : от красной линии улицы должен быть отступ индивидуального жилого

дома –не менее 5.0м, от боковых и задней смежных границ –не менее 3.0м.

Следует отметить тот факт, что , разделом 1.5.3 , п.1.5.3.4 Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» расстояние индивидуального жилого дома до красной линии улиц установлено следующим образом: «Жилые дома на территории малоэтажной застройки располагаются с отступом от красных линий улиц не менее чем на 5м, от проездов –не менее 3м. В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки».

В связи с тем, что планируемая посадка жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 с учетом сложившейся застройки на крутом склоне предполагается на расстоянии от красной линии менее установленного норматива 5.0м СП 30-102-99 и Правил землепользования , то собственник Травкина Н.Т. обращается в Администрацию г. Смоленска за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома в части уменьшения выше указанного расстояния от дома с 5.0м на 3.0м и от крыльца – с 5.0м до 1.0м, что разрешено разделом 1.5.3 , п.1.5.3.4 Постановления Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» (размещать дом можно даже по красной линии при соответствующих сложившихся условиях застройки-крутой рельеф в данном случае).

Согласно Схемы планировочной организации земельного участка , являющейся графическим материалом-приложением к данному технико-экономическому обоснованию о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, выше описанные параметры планируемого индивидуального жилого дома изображены согласно условных обозначений (планируемый дом –косой штриховкой под лит.1) и числовых данных выше оговоренных расстояний. При посадке индивидуального жилого дома согласно схемы планировочной организации земельного участка соблюдаются технические регламенты относительно соседних домов (существующих и еще не начатых строительством на соседних участках): санитарно-эпидемиологические и противопожарные.

Согласно действующего на настоящий момент свода Правил СП42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а именно: согласно таблицы Б.1 «Показатели плотности застройки участков территориальных зон» указанного СП42.13330.2016 для городских

поселений коэффициент застройки индивидуальными жилыми домами составляет 20%. Проектируемый коэффициент застройки при размещении дома планируемых габаритов на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 площадью застройки 96 кв.м составляет 12% (площадь застройки 96.0 кв.м делим на площадь земельного участка 800 кв.м и умножаем на 100%), что не превышает максимальный норматив 20%, т.е. дом планируется построить нормируемых параметров, не превышая установленный процент застройки.

Согласно пункта 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации : «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Строительство индивидуального жилого дома предполагается на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений, а так же от жилых домов на смежных земельных участках, которые еще не начали строиться, но которые могут быть построены на минимально допустимом расстоянии на своих участках от смежной границы не менее 3-х метров. При возможном строительстве домов на их земельных участках на расстоянии не ближе 3-х метров от смежной границы расстояние до проектируемого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 составит при расположении дома ориентировочно посередине (на расстояние 12.0м и 16.0м) более 15.0м (15.0м от дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:87 и 19.0м от жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:82), от жилого дома напротив через дорогу (улицу Шаталовскую) расстояние составит 21.0м.

Соблюдение требований противопожарных:

Согласно раздела 15 «Противопожарные требования» ныне действующего свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Согласно ст. 29 Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

противопожарный разрыв между зданиями, сооружениями зависит от классификации зданий, сооружений, которая выбирается с учетом следующих критериев:

- 1) *Степень огнестойкости;*
- 2) *Класс конструктивной пожарной опасности;*
- 3) *Класс функциональной пожарной опасности.*

В связи с чем классификация жилого дома №6 (проектируемый-деревянной конструкции), существующий дом №7 напротив через улицу Шаталовскую –каменной конструкции), дома на соседних участках еще не строятся:

1).Степень огнестойкости принимается согласно п.2 ст.30 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 21 , а также ст.35 :
-жилые дома –II-ой степени огнестойкости (дом №7) (предел огнестойкости-«не менее 15мин наружные несущие стены, 45 мин перекрытия и 90мин несущие конструкции стен» (каменные конструкции, железобетон, дерево- с обработкой огнезащитным составом);

- планируемый к строительству жилой дома №6-деревянной конструкции V-ой степени огнестойкости с пропиткой деревянных элементов огнезащитным составом не регламентирована, то же соседние дома если они будут деревянной конструкции.

2).Класс конструктивной пожарной опасности принимается согласно п.2 ст.31 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 6 :

- жилой дом №7(напротив д.6) –СО (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом);
-планируемый к строительству жилой дома №6-деревянной конструкции V-ой степени огнестойкости не регламентирована, то же соседние дома если они будут деревянной конструкции.

3).Класс функциональной пожарной опасности принимается согласно п.1, подпункта г) ст.32 Федерального закона №123-ФЗ: индивидуальные жилые дома –Ф1.4 .

Согласно п.1 ст.36 Федерального закона №123-ФЗ классификация строительных конструкций по пожарной опасности :

-жилые дома –КО (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом);

Согласно п.4.3 раздела 4 «Общие требования пожарной безопасности» Свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», установленных Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», противопожарные расстояния жилыми зданиями, сооружениями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимается в соответствии с

таблицей 1, в соответствии с которой расстояние между домами должно составлять не менее :

- 15м между домами №6 и на смежных земельных участках, фактическое расстояние между домами составит 15м и 19м, что более минимального норматива;

- 10м между домами №6 и №7, фактическое расстояние между домами составит 21.0м, что более минимального норматива;

Согласно п.4.4 раздела 4 «Общие требования пожарной безопасности» Свода правил СП4.13130.2013 противопожарное расстояние между зданиями, сооружениями определяется как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояние между этими конструкциями.

Фактические расстояния между существующими и планируемыми индивидуальными жилыми домами на соседних участках и проектируемым жилым домом №6 намного более минимального норматива, в связи с чем предполагаемое строительство индивидуального жилого дома №6 по ул. Шаталовской при размещении его в 4-х метрах от красной линии не нарушит технические регламенты, установленные Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Соблюдение требований санитарно-эпидемиологических.

Согласно раздела 14 «Охрана окружающей среды. Улучшение микроклимата» ныне действующего Свода Правил СП 42.13330.2016 «СПиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение и ориентация жилых и общественных зданий, инсоляция жилых помещений и территорий должно выполняться согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» в соответствии с требованиями технических регламентов Федерального закона от 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Согласно п.2.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Согласно п.2.4, п.2.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» размещение и ориентация жилых

и общественных зданий должны обеспечивать продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с санитарными нормами и правилами обеспечения непрерывной инсоляции жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки, согласно которых нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых и общественных зданий для центральной зоны (58 градусов с.ш -48 градусов с.ш.), в которой расположены жилые дома составляет : не менее 2.0 часа в день с 22 марта по 22 сентября для помещений и территорий .

Согласно расчета по инсоляционному планшету при расположении предполагаемого к строительству индивидуального жилого дома уровня инсоляции в самой неблагоприятной точке существующего соседнего жилого дома №7(напротив через улицу на расстоянии 21м) (составляет намного больше 2часов) и индивидуальных жилых домов на соседних участках (при их строительстве не ближе установленных 3-м от межевых границ) так же составит намного более норматива , в связи с чем строительство индивидуального жилого дома №6 по ул. Шаталовской при размещении дома в 3-х метрах от красной линии и в 1.0м от крыльца не нарушит технические регламенты , установленные Федеральным законом от 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» относительно соседних домов.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» индивидуальные жилые дома коттеджной застройки к опасным объектам не относятся.

На прилегающие территории при строительстве индивидуального жилого дома №6 по ул. Шаталовской при размещении его в 3-х метрах от красной линии и в 1.0м от крыльца на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 и территории общего пользования- улицу Шаталовскую, негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031446:86 - 800кв.м , что соответствует нормативу ранее действовавших (период предоставления земельного участка под застройку 2009г) Правил Землепользования и застройки города Смоленска. Согласно ранее действовавших Правил и статьи 17 ныне действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенных изменений , утвержденных решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от

09.11.2010г. №193*. Площадь земельного участка 800кв.м позволяет разместить индивидуальный жилой дом и все площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации такого жилого дома с соблюдением коэффициента застройки не более 20% (фактически планируется коэффициент застройки 12%).

При строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86 при его размещении в 3-х метрах и 1.0м крыльцом от красной линии, причем все остальные предельные параметры, установленные Градостроительным регламентом, соблюдаются, то использование земельного участка при планируемом отступе от красной линии улицы 3.0м и 1.0м от крыльца не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры. *Дом и крыльцо с учетом рельефа местности необходимо расположить как можно ближе к красной линии (дом -3м, крыльцо -1м) во избежание сползания его по крутому склону вниз в процессе его эксплуатации, т.к. крутые склоны по своей природе предрасположены к оползневым явлениям).*

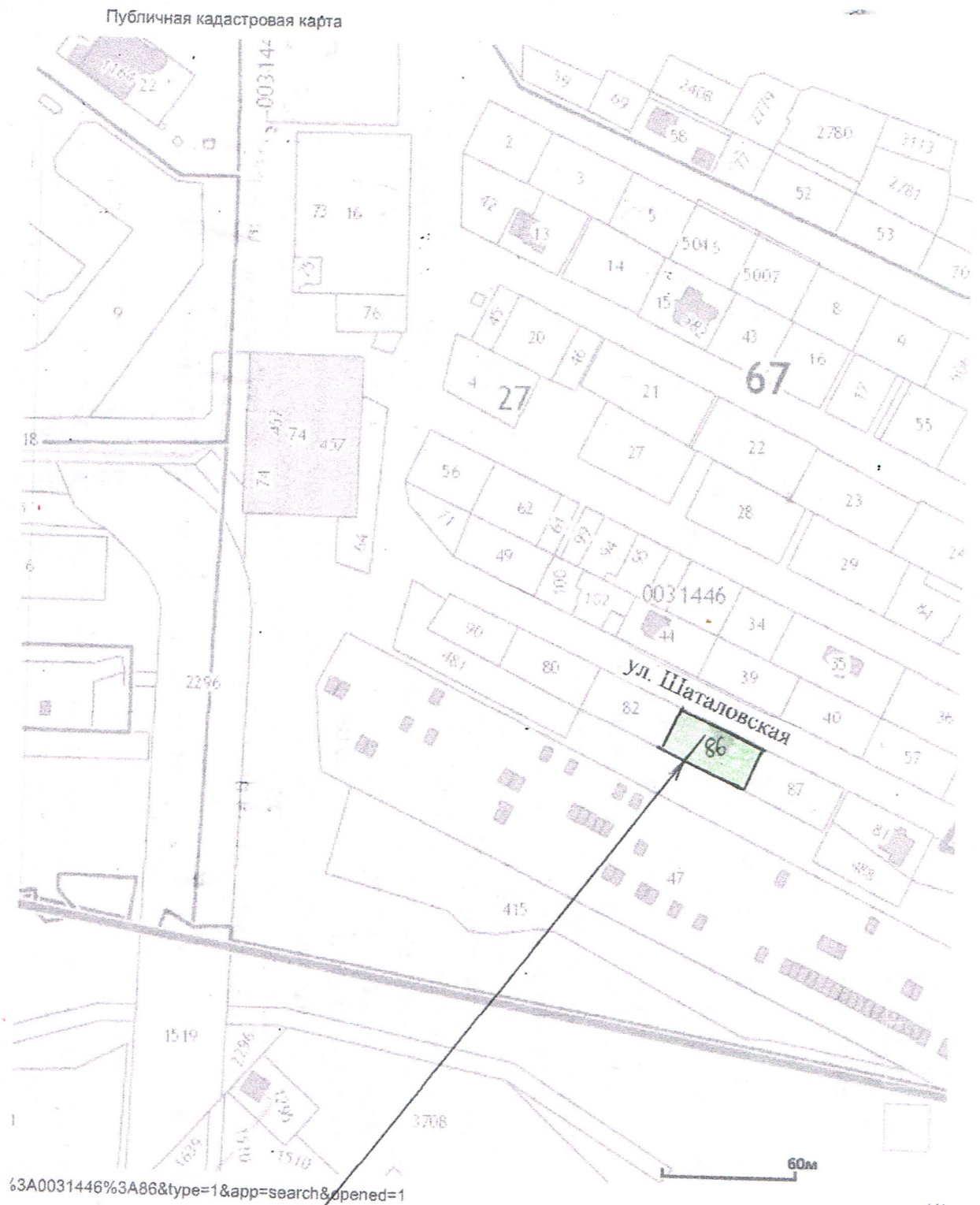
ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что строительство индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031446:86 предполагается в соответствии с требованиями технических регламентов: санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации 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 - объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031446:86, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шаталовская, 6» в части уменьшения расстояния от дома до красной линии улицы с 5.0м до 3.0м и крыльца с 5.0м до 1.0м в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.*

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО
«Параллель»

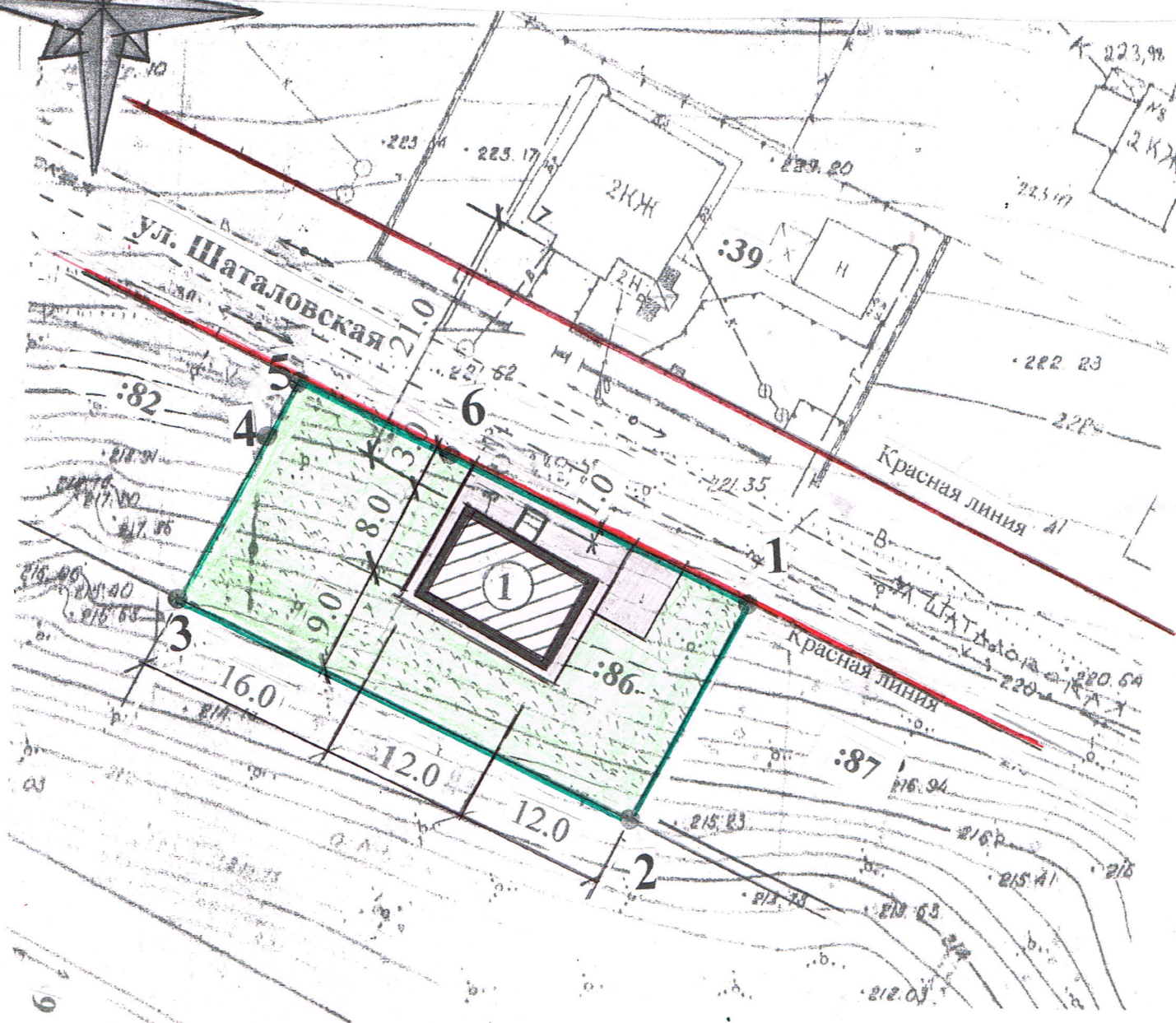
Л.И.Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



1/1

Место размещения земельного участка



ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый индивидуальный жилой дом (12.0X8.0), 2 –х этажный (1-й этаж и мансарда)	96.0	м2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031446:86	800.0	м2
2.	Площадь застройки	96.0	м2
3.	Сад-огород	604.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	100.0	м2
5.	Коэффициент застройки (96:800X100) (норматив – не более 20.0%)	12	%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1 2	Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031446:86 площадью 800.0 кв.м
	Проектируемый жилой дом
	Твердые покрытия
	Сад-огород
	Красная линия улицы

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0031446:86 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шаталовская, 6 планируется с соблюдением требований технических регламентов: санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе реконструкции данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения нормативного отступа от красной линии улицы не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта.

						29/2019	ГП			
						Технико-экономическое обоснование строительства индивидуального жилого дома адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шаталовская, 6 с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства .				
Директор	Шевцова Л.И.						Генплан	стадия	лист	листов
ГИП	Шевцова Л.И.								01	
							Схема планировочной организации земельного участка	ООО «Параллель»		