

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0014514:13, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.2-я Загорная, д.6-а».

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0014514:13, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Загорная, д.6-а, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0014514:13, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Загорная, д.6-а, находится в Заднепровском районе города Смоленска в районе жилой застройки смешанной этажности, преобладающий тип застройки которой – малоэтажная жилая застройка 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 2-ой Загорной и иными улицами и районами г. Смоленска, обеспечивающие подъезд пожарных машин к земельному участку и жилому дому. Земельный участок имеет рельеф с большим уклоном в юго-западном направлении – рельеф крутой по всей территории застройки, перепад рельефа в поперечном направлении -2м. Конфигурация земельного участка – в виде неправильного четырехугольника. Площадь земельного участка - 415кв.м, разрешенное использование земельного участка – «Для индивидуального жилищного строительства». Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

-с северо-западной стороны участок граничит с земельным участком с кадастровым номером №67:27:0014514:14, на котором размещен существующий в 1.5м от межевой границы 1-но этажный деревянной конструкции жилой дом №7Б V-ой степени огнестойкости.

-с юго-западной стороны участок граничит с земельным участком д. №3 (не межевался), на котором расположен жилой 1-но этажный деревянной конструкции дом на расстоянии от межевой границы 12.0м.V-ой степени огнестойкости,

-с северо-восточной стороны участок граничит с земельным участком №6 (участок не межевался) каменной конструкции, расположенный в 10м от межевой границы II-ой степени огнестойкости.

-с северной стороны участок граничит с земельным участком с кадастровым номером №67:27:0014514:12, на котором размещен существующий в 15.0м от межевой границы 1-но этажный деревянной конструкции жилой дом №7А.

-с юго-восточной стороны земельный участок граничит с городскими землями, собственность на которые не разграничена - территорией общего пользования –проезд, по которому осуществляется проезд до ул. 2-ой Загорной.

Ранее на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0014514:13, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Загорная, д.6-а , располагался одноэтажный жилой дом с чердачной крышей с расположением его в 1.3м и 1.8м от межевой границы с домом №3 на расстоянии 4.8 и 4.1м от красной линии проезда, расстояние между домами №3 и №6-а составляло 13.2м, между домом №7Б и 6-а составляло 8.6м, между домом №6 и №6-а составляло 14.0м. Расположение дома №6-а на земельном участке на расстоянии 1.3м и 1.8м от межи с домом №3 обусловлено было тем, что участок имеет очень крутой рельеф, узкий по ширине, ширина дома составляла 6.6м, длина - 11.5м , жилой дом был размещен под углом к межевым границам (см. материалы инвентаризации за 1995г.). Согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.09.2018г. кадастровый номер жилого дома -67:27:0014514:36. Согласно справки Отдела государственного пожарного надзора гор. Смоленска от 16.06.2004г. №994 в старом жилом доме №6-а в 2004г. произошел пожар и жилой дом в связи с его утратой в 2019г. был снят с государственного кадастрового учета.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0014514:13 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Загорная , д.6-а на основании Договора купли-продажи земельного участка от 21.10.2008г. является Дорофеева Анастасия Леонидовна, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 15.12.2018г. №344724 серии 67-АБ .

Собственник земельного участка Дорофеева А.Л. предполагает строительство нового каменной конструкции индивидуального жилого дома на месте старого деревянного дома в тех же габаритах в плане и по высоте: 6.6м ширина, 11.5м длина, с высоким цоколем в соответствии с рельефом местности, высота по коньку -9.7м от земли. Вместо чердака предполагает выполнить мансардный этаж, в связи с чем жилой индивидуальный дом предполагается 2-х этажным . Стена, обращенная в сторону д.7Б - глухая без проемов, кровля –металлочерепица – негорючая. Расстояние нового дома предполагается от межи дома №3 как и ранее 1.3м и 1.8м, расстояние от красной линии проезда -4.8ми 4.1м.

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».

Для строительства индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0014514:13 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Загорная, д.6-а Управлением Архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска подготовлен Градостроительный план земельного участка. В градостроительном плане земельного участка в соответствии с 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, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе для строительства индивидуального жилого дома.*

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска, а также сведений Градостроительного плана земельного участка территориальная зона, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером №67:27:0014514:13- зона «Ж4» -зона застройки жилыми домами смешанной этажности , с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры, преобладающий тип застройки которой – индивидуальные дома коттеджного типа и блокированные жилые дома, в связи с чем градостроительные регламенты приняты как для территориальной зоны Ж1-индивидуальные жилые дома коттеджного типа и дома блокированного тип с количеством этажей –не более 3-х.

Собственник земельного участка в соответствии с размером площади земельного участка 415кв.м предполагает строительство 2-х этажного (второй этаж мансардный) индивидуального коттеджного типа жилого дома . Жилой дом –из пеноблока с облицовкой снаружи керамическим лицевым кирпичем (возможно с оштукатуриванием снаружи) с оштукатуриванием стен изнутри с железобетонными перекрытиями, II-ой степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности –С0, объект предполагается обеспечить всеми инженерными сетями и системами: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление согласно Технических условий, выданных эксплуатирующими инженерные сети инстанциями.

Индивидуальный жилой дом предполагается возвести в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0014514:13 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.

Размещение индивидуального жилого дома как было сказано ранее-предполагается в единственном месте возможного размещения жилого дома в соответствии с крутым рельефом местности , т.е. на месте старого дома на расстоянии от межи с домом №3 1.3м и 1.8м, с отступом от красной линии проезда как и ранее -4.8м и 4.1м, что является отклонением от предельного параметра допустимого размещения объекта капитального строительства от межи и от красной линии проезда ныне действующих Правил , отраженных в Градостроительном плане земельного участка : от красной линии проезда—не менее 5.0м, от боковых и задней смежных границ —не менее 3.0м.

Согласно градостроительных регламентов , установленных в Градостроительном плане земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска предельные параметры площади земельного участка следующие: минимальная площадь -1000кв.м, максимальная -1800кв.м, в связи с чем площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0014514:13 согласно правоустанавливающих документов 415кв.м также является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства ныне действующих Правил.

В связи с тем, что планируемая посадка жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0014514:13 предполагается на расстоянии от межевой границы с домом №3 равном 1.3м и 1.8м (что на 1.7 и 1.2м менее установленного норматива 3.0м) и на расстоянии 4.8м - 4.1м от красной линии вдоль проезда (что на 0.2м и 0.9м менее установленного норматива 5.0м), а так же в связи с тем, что площадь земельного участка 415кв.м согласно правоустанавливающих документов менее установленного Правилами минимального норматива площади земельного участка равной 1000кв.м, то собственник Дорофеева А.Л. обращается в Администрацию г. Смоленска за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства индивидуального жилого дома в части уменьшения выше указанных расстояний :от красной линии - с 5.0м на 4.8м-4.1м; от межевой границы с соседним домом №3 -с 3.0м до 1.3м-1.8м; в части уменьшения минимальной площади земельного участка с 1000кв.м на 415кв.м.

Согласно Схемы планировочной организации земельного участка , являющейся графическим материалом-приложением к данному технико-экономическому обоснованию о возможности отклонения от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, выше описанные параметры планируемого индивидуального жилого дома изображены согласно условных обозначений и числовых данных указанных расстояний. При посадке индивидуального жилого дома согласно схемы планировочной организации земельного участка соблюдаются технические регламенты относительно соседних домов: санитарно-эпидемиологические и противопожарные.

Согласно пункта 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации : «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции 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 именно от жилых домов №3 (13.2м), №7Б (8.6м) и №6 (14.0м), других домов ближе 15м от проектируемого жилого дома нет.

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 жилых домов №6-а (проектируемый каменной конструкции), №3 (существующий деревянной конструкции), №7Б (существующий деревянной конструкции), №6 (каменной конструкции) в соответствии с выше описанными конструктивными характеристиками следующие:

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 №6-а и №6) (предел огнестойкости-«не менее 15мин наружные несущие стены, 45 мин перекрытия и 90мин несущие конструкции стен» (каменные конструкции, железобетон, дерево- с обработкой огнезащитным составом);
-жилые дома №3 и №7Б-деревянной конструкции V-ой степени огнестойкости не регламентирована.

2). Класс конструктивной пожарной опасности принимается согласно п.2 ст.31 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 6 :
-жилые дома №6-а и №6 –СО (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом);
-жилые дома №3 и №7Б-деревянной конструкции V-ой степени огнестойкости не регламентирована.

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 :*

- *6м между домами №6-а и №6, фактическое расстояние между домами составляет 14м, что более минимального норматива;*
- *10м между домами №6-а и №3, фактическое расстояние между домами составляет 13.2м, что более минимального норматива;*
- *8м между домами №6-а и №7Б (в связи с тем, что стена предполагаемого к строительству д. №6-а, обращенная в стороны д.№7Б без проемов и кровля из негорючего материала металлочерепица, то расстояние 10м сокращается на 20%-п.4.5 СП4.13130.2013), фактическое расстояние между домами составляет 8.6м, что более минимального норматива 8.0м (10м-2.0м);*

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 индивидуальными жилыми домами №3, №6, №7Б и проектируемым жилым домом №6-а составляет более норматива, в связи с чем предполагаемое строительство индивидуального жилого дома №6-а на указанных расстояниях 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 «СНиП 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 №7Б (составляет 2 часа 30 минут) и строящегося индивидуального жилого дома №6-а (составляет 3 часа), составит не менее норматива-2 часа, в связи с чем строительство индивидуального жилого дома №6-а не нарушит технические регламенты, установленные Федеральным законом от 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

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.

Согласно п.3.2 Градостроительного плана земельного участка сведения об объектах, относящихся к памятникам истории и культуры, отсутствуют.

Соблюдение градостроительных требований в части соблюдения минимального коэффициента застройки на земельном участке площадью 415 кв.м.

Согласно п.2.2.3 Градостроительного плана земельного участка максимальный процент застройки в границах земельного участка, а также 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 СП42.13330.2011 для городских поселений коэффициент застройки индивидуальными жилыми домами составляет 20%. Проектируемый коэффициент застройки составляет 18.3% (площадь застройки 75.9 кв.м делим на площадь земельного участка 415 кв.м), что не превышает максимальный норматив 20%.

На прилегающие территории при строительстве индивидуального жилого дома №6-а на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0014514:13 на расстоянии 1.3 и 1.8 м от межи с домом №3 и на расстоянии 4.8 м и 4.1 м от красной линии проезда, и территории общего пользования - проезд к ул. 2-ой Загорной, негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Следует отметить тот факт, что площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0014514:13 - 415 кв.м согласно

правоустанавливающих документов соответствует минимальному нормативу площади земельного участка ранее действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета Ш созыва от 28.02.2007 г. № 490*-400кв.м. Согласно ранее действовавших Правил и статьи 17 ныне действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета Ш созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенных изменений, утвержденных решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010г. №193*, когда минимальная площадь земельного участка составляет 1000кв.м, то размещение индивидуального жилого дома с коэффициентом застройки не более 20% следует считать нормативом ранее действовавших Правил и отклонением от предельного параметра ныне действующих Правил, когда минимальная площадь так же обеспечивает нормируемое размещение на земельном участке предполагаемого к строительству индивидуального жилого дома коттеджного типа и требуемые в соответствии с Правилами площадок и элементов благоустройства, озеленения и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его (их) обслуживания и эксплуатации в соответствии и с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами, запроектированных на Схеме планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложение к настоящему технико-экономическому обоснованию. Т.е. площадь земельного участка 415кв.м соответствует техническим градостроительным нормам ранее действующих Правил.

Так же следует отметить тот факт, что согласно п.4.6 ранее действующего нормативного документа РСН70-88 «Порядок разработки и согласования проектной документации для индивидуального жилищного строительства» до вступления новых нормативов, норматив до межевой границы устанавливался не менее 1.0м, а именно: *«Для лучшей организации территории земельного участка многоквартирный жилой дом и его хозяйственные постройки следует размещать со смещением к одной из боковых границ. Для возможности текущего ремонта и ухода за зданием расстояние от боковой границы до стены жилого дома или хозяйственной постройки рекомендуется принимать не менее 1.0-1.5м»*, что является наиболее приемлемым (оптимально возможным) для земельного участка с кадастровым номером Согласно п.2.2.3 Градостроительного плана земельного участка максимальный процент застройки в границах земельного участка, а также 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 СП42.13330.2011 для городских поселений коэффициент застройки индивидуальными жилыми домами составляет 20%. Проектируемый коэффициент застройки составляет 18.3% (площадь застройки 75.9 кв.м делим на площадь земельного участка 415 кв.м), что не превышает максимальный норматив 20%, который мал по площади, узок по ширине, имеет очень крутой рельеф, когда соблюсти ныне действующие нормативы отступа от межевых границ 3.0 м не представляется возможным и иного места посадки дома, кроме как на прежнем месте расположения сгоревшего жилого дома НЕТ.

При строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0014514:13 все остальные предельные параметры, установленные Градостроительным регламентом, указанные в Градостроительном плане земельного участка, соблюдаются, когда использование земельного участка при планируемых отступах от межи с домом №3 на расстоянии 1.3 и 1.8 м и от красной линии проезда 4.8 м и 4.1 м, при использовании земельного участка площадью менее 1000 кв.м не создают опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры. *Дом с учетом рельефа местности возможно расположить под углом к красной линии проезда.*

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что строительство индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0014514:13 предполагается в соответствии с требованиями ранее действовавших и ныне действующих 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, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0014514:13, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-ая Загорная, д.6-а» в части уменьшения расстояния до межевой границы с д.№3 с 3.0 м на 1.3 м и 1.8 м (дом с учетом рельефа местности возможно расположить под углом к межевой границе), а также расстояния до красной линии проезда с 5.0 м до 4.8 м и 4.1 м (дом с учетом рельефа местности возможно расположить под углом к красной линии проезда), а также в части*

уменьшения минимальной площади земельного участка с 1000 кв.м на 415 кв.м в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО
«Параллель»



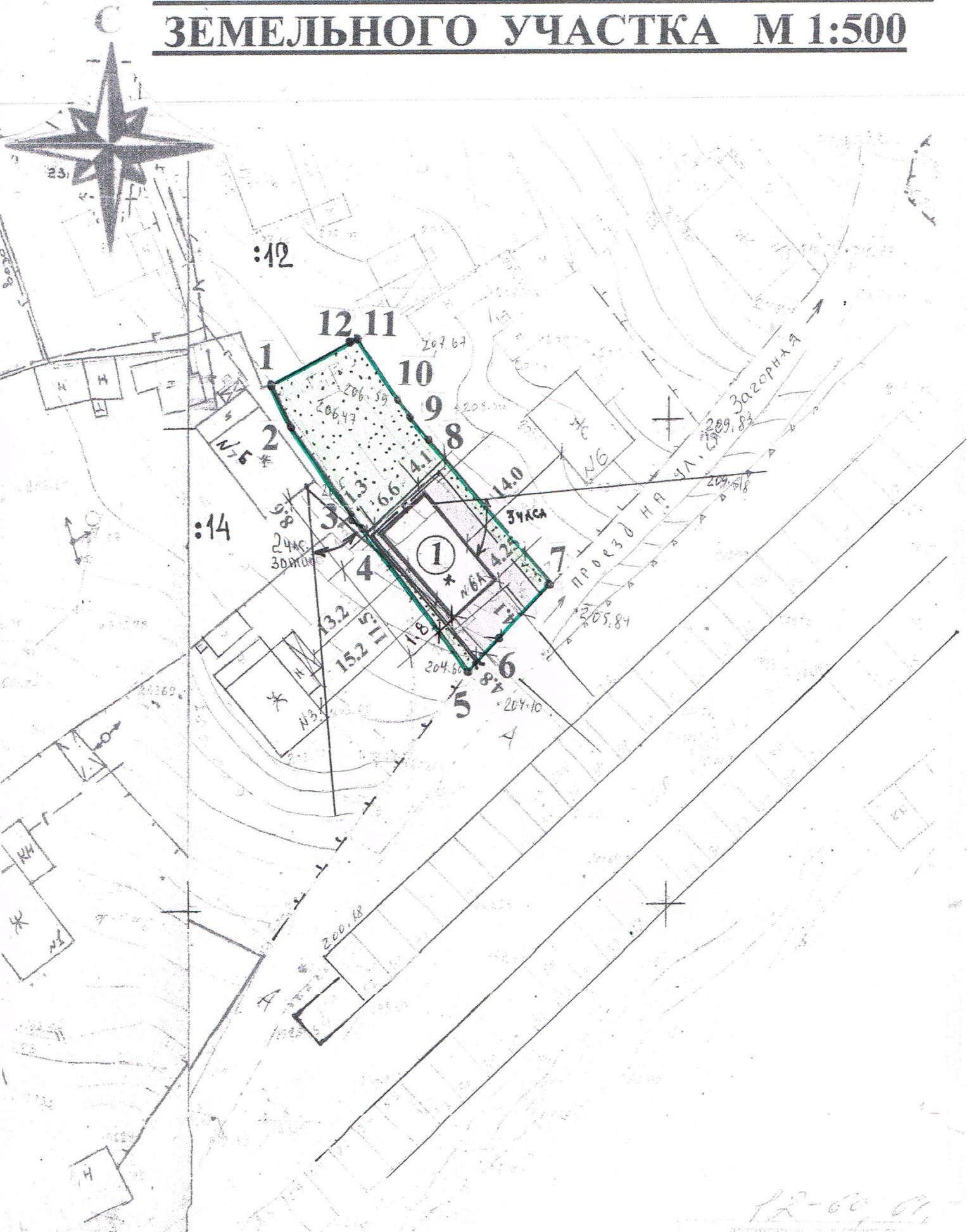
Л.И.Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Место размещения земельного участка

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



12-60 07

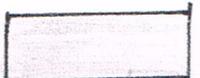
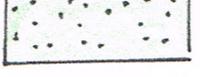
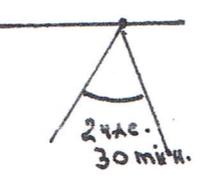
ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый индивидуальный жилой дом 2-х этажный , в том числе 2-ой этаж - мансардный	75.9	м2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

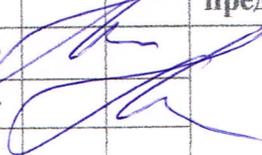
№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0014514:13	415.0	м2
2.	Площадь застройки	75.9	м2
3.	Сад-огород	249.1	м2
4.	Площадь твердых покрытий	90.0	м2
5.	Коэффициент застройки (75.9:415X100) (норматив –не более 20%)	18.3	%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 1 2
-  Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0014514:13 площадью 415.0 кв.м
-  Проектируемый индивидуальный жилой дом (строительство на месте старого дома)
-  Ранее существовавший индивидуальный жилой дом (сгорел в 2004г., в 20019г. снят с кадастрового учета)
-  Твердые покрытия
-  Сад-огород
-  Ворота, калитка
-  Бетонный водоотводной лоток
-  Инсоляция в самой неблагоприятной точке дома №7Б по инсоляционному планшету -2 часа 30 мин. (норматив не менее 2 часов)

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Учитывая сложный рельеф местности для осуществления строительства индивидуального жилого дома предусмотрены следующие инженерно -технические мероприятия: устройство фундамента из монолитного бетона производить в сухое время года, предусмотрено незаконченные фундаменты не оставлять на зиму, вокруг дома после его возведения устраивается асфальтовая отмостка шириной не менее 1м, водосбор с кровли –организованный водосточными желобами и водосточными трубами с дальнейшим отводом воды на отмостку и по бетонному лотку –за пределы земельного участка, не подтопляя соседние территории. Предусмотрено с целью укрепления склона устройство грядок - поперек склона, посадка деревьев и кустарника с хорошо развитой корневой системой, полив растений -в экономичном режиме. Ограждение участка устроить с бетонным цоколем , выступающим над поверхностью земли не более 20см.
2. Вынесенный газопровод из пятна застройки –фасадный надземный (по северо-западному фасаду)
3. Индивидуальный жилой дом предполагается возвести в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0014514:13 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.
4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения нормативного отступа от границы земельного участка не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта.
5. Инсоляция близ расположенных домов –нормативная (не менее 2-х часов в день), расстояние противопожарные между домами –нормативные –(не менее 8м)

					25/2019	ГП
					Застройщик: Дорофеева Анастасия Леонидовна	
					Проектное решение строительства индивидуального жилого дома по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Загорная, д.6-а-отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	
Директор	Шевцова Л.И.		Генплан	стадия	лист	листов
ГИП	Шевцова Л.И.				01	
				Схема планировочной организации земельного участка для индивидуального жилищного строительства		
				ООО «Параллель»		