

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

*возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013809:9, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Лукина., д.№55/1».*

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013809:9, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Лукина., д.№55/1, и объекта недвижимости- индивидуального жилого дома, расположенного в границах данного земельного участка, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Индивидуальный жилой дом №55/1 согласно правоустанавливающих документов в соответствии со сведениями Технического паспорта на индивидуальный жилой дом, Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости имеет следующие технические характеристики: количество этажей -1 (один), общая площадь дома - 55.6кв.м. Дом –кирпичный с чердачной крышей площадью застройки- 78.7кв.м, высота дома от пола до конька крыши 6.5м. Степень огнестойкости жилого дома –II(вторая). Жилой дом имеет ступенчатую конфигурацию объемов : Лит.А-8.26мX7.12м +2.61мX6.10м + Лит.а 1.74мX2.24м, площадь застройки 78.7кв.м (58,8+16.0+3.9). Кадастровый номер индивидуального жилого дома -67:27:0013809:28. Инженерное обеспечение жилого дома следующее (существующие): отопление –водяное от индивидуального газового котла, центральное газоснабжение на пищеприготовление и отопление, водоснабжение и канализация –центральные, электроснабжение- центральное.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013809:9, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Лукина., д.№55/1, и объект недвижимости - индивидуальный жилой дом, расположенный в границах данного земельного участка, находятся в Заднепровском районе города Смоленска в районе сложившейся малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и домами блокированного типа с количеством этажей до 3-х этажей включительно. Земельный участок имеет угловое расположение в системе городской застройки: расположен в примыкании: с южной стороны к сложившейся красной линии ул. Генерала Лукина и проезда, соединяющего ул. Генерала Лукина и ул. 2-я Мичуринская, расположенного с западной стороны земельного участка. Подъезд к земельному участку и

жилому дому производится со стороны указанных улицы и проезда, посредством чего обеспечивается транспортная и пешеходная связь земельного участка и индивидуального жилого дома с иными улицами и районами г. Смоленска, обеспечивающих подъезд автомашин личного автотранспорта, пожарных машин, машин скорой медицинской помощи и спецавтотранспорта. Земельный участок и прилегающая к нему территория имеют рельеф с незначительным уклоном в южном направлении в сторону ул. Генерала Лукина. Конфигурация земельного участка – в виде неправильного четырехугольника. Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов, поставленного на Государственный кадастровый учет в Росреестре по Смоленской области - 592 кв.м, разрешенное использование земельного участка – «Индивидуальное жилищное строительство». Индивидуальный жилой дом в связи с исторически сложившимся местом его расположения на земельном участке расположен в 2.27 м от сложившейся красной линии ул. Генерала Лукина и в 2.68 м от сложившейся красной линии проезда. Существующий процент застройки составляет 13% ( $78.7 \text{ кв.м} : 592 \text{ кв.м} \times 100\%$ , где 78.7 кв.м – площадь застройки существующего жилого дома, 592 кв.м – площадь земельного участка).

На настоящий период расстояния от дома до границ земельного участка согласно замеров кадастрового инженера составляют следующие величины: по фасадной западной границе (точки 1-2) - 2.68 м - 3.59 м; по северной границе (точки 2-3) - 12.7 м; по восточной границе (точки 3-4) – 9.7 м, по южной границе (точки 1-4) - 2.27 м - 2.67 м. Указанные от дома расстояния до границ земельного участка уточнены кадастровым инженером и приведены с абсолютной точностью (см. Схему расположения индивидуального жилого дома на земельном участке, выполненную кадастровым инженером см в приложении к ТЭО). На Схеме планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, расстояния по углам указаны от дома до границы земельного участка в соответствии с данными кадастрового инженера минимальные. Расположение жилого дома – согласно сложившихся линий застройки по ул. Генерала Лукина и проезда с западной стороны.

Расположение земельного участка и жилого дома №55/1 в системе сложившейся застройки следующее:

- с западной стороны (точки 1-2) участок граничит с проездом, соединяющим ул. Генерала Лукина и ул. 2-я Мичуринская, на котором строения отсутствуют. Расстояние от дома 55/1 до дома №53, расположенного на противоположной стороне проезда, составляет 21.0 м.
- с южной стороны (точки 1-4) участок граничит с ул. Генерала Лукина, на которой строения отсутствуют. Расстояние от дома 55/1 до дома №40, расположенного на противоположной стороне ул. Генерала Лукина составляет 28.0 м.

-с восточной стороны ( точки 4-3) участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013809:8, на котором расположен шлакобетонный жилой дом №55 по ул. Генерала Лукина.. Жилой дом №55/1 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013809:9 отстоит от жилого дома №55 на смежном земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013809:8 на расстоянии 15м. Дом №55 на смежном земельном участке -шлакобетонной конструкции II-ой степени огнестойкости).

--с северной стороны ( точки 2-3) участок граничит с земельным участком без кадастрового номера (б/н), на котором расположен деревянный жилой дом №55/3 по ул. Генерала Лукина.. Жилой дом №55/1 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013809:9 отстоит от жилого дома №55/3 на смежном земельном участке без кадастрового номера на расстоянии 16м. Дом №55/3 на смежном земельном участке -деревянной конструкции V-ой степени огнестойкости).

Правообладателями земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013809:9 площадью 592кв.м и индивидуального жилого 1-но этажного с кадастровым номером 67:27:0013809:28 общей площадью 55.6кв.м , расположенных по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Лукина, д.55/1. , являются : Кузиков Александр Николаевич (3/4 доли) и Панская Галина Николаевна (1/4 доля), что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости .

Правообладатели земельного участка и индивидуального жилого дома в целях повышения уровня благоустройства жилого дома и комфортности проживания в нем предполагают провести реконструкцию индивидуального жилого дома , которая заключается в демонтаже части дома лит.А и Лит.а с последующим выполнением пристройки габаритов 8.26мX4.88м, пристройка предполагается из пеноблоков , дом в целом - II-ой степени огнестойкости , после реконструкции индивидуальный жилой дом станет общей площадью помещений 80кв.м, площадью застройки-100кв.м, пристройка планируется в продолжение стен существующего дома , габариты дома в результате реконструкции планируются размером 8.3мX12м, расстояния от дома до межевых границ и до существующей красной линии, до соседних домов остаются без изменения, не нарушая исторически сложившиеся линию застройки и не нарушая расстояния до красных линий и до боковых границ . Высота дома в результате реконструкции останется прежней -6.5м до верха конька крыши.

Общая площадь помещений индивидуального жилого дома в результате реконструкции составит 80кв.м (вместо ранее 55.6кв.м), в том числе жилая – 60.0кв.м (5 жилых комнат), количество этажей не изменится - надземных (1-ый ),подземных этажей –нет, площадь застройки увеличится с 78.7кв.м до 100кв.м, процент застройки увеличится с 13% до 16.9% (100кв.м:592кв.м,

где 100кв.-площадь застройки дома после реконструкции, 592кв.м -площадь земельного участка ), год начала и окончания реконструкции предполагается в 2022г.-2023г. после получения собственником разрешительной документации согласно действующего законодательства ( на настоящий период –оформление уведомления о планируемой реконструкции жилого дома). При обследовании установлено, что дом имеет и будет иметь полный перечень и состав помещений, необходимых для проживания одной семьи в соответствии с требованиями Свода правил СП55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные».

Согласно правоустанавливающих документов на земельный участок , а также сведений публичной кадастровой карты Росреестра по Смоленской области категория земель, на которых расположен земельный участок – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – «Индивидуальное жилищное строительство».

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска, территориальная зона, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013809:9 и расположенный на нем индивидуальный жилой дом , в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, «Ж1»-зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и домами блокированной жилой застройки, градостроительный регламент для данной территориальной зоны для строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска следующий: минимальная площадь земельного участка - 1000кв.м, максимальная -1800кв.м, количество этажей –не более 3-х, расстояние от красной линии улиц домов должно составлять не менее 5.0метров, от красной линии проездов – не менее 3-х метров, от межевых границ со смежными землепользователями –не менее 3.0м, процент застройки согласно ныне действующих норм –не более 30% .

Собственники земельного участка в соответствии с существующим размером площади земельного участка 592кв.м с учетом соблюдения действующих градостроительных регламентов, не нарушая и не изменяя исторически сложившиеся расстояния до красной линии и до межевых границ , соблюдая технические регламенты, предполагают выше описанную реконструкцию индивидуального жилого дома .

Реконструкция индивидуального жилого дома предполагается в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013809:9 в соответствии с существующими параметрами жилого дома , с учетом его размещения на земельном участке 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 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.

Согласно ныне действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска с учетом описанных выше градостроительных регламентов реконструкция жилого дома предполагается в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка - «Индивидуальное жилищное строительство», количество этажей – не более 3-х, процент застройки – не более 30%, в связи с чем процент застройки планируемого к реконструкции дома составит не более предельного норматива; земельный участок примыкает к сложившейся красной линии с отступом от нее согласно исторически сложившегося расстояния на 2.27м улицы Генерала Лукина и на 2.68м от сложившейся красной линии проезда, соединяющего ул. Генерала Лукина и ул. 2-ую Мичуринскую, что менее действующего на настоящий период предельного параметра допустимого отступа, установленного градостроительным регламентом, согласно которого расстояния должны быть: не менее 5.0м до красной линии улиц и не менее 3-х метров до красной линии проездов, что является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), однако, согласно правоустанавливающих документов отступ от красной линии жилого дома - 2.27м и 2.68м м при реконструкции не изменяется; реконструкция индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 592 кв.м вместо установленных регламентом минимального 1000 кв.м, также является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства ныне действующих Правил (реконструкции), однако, земельный участок площадью 592 кв.м предоставлялся для индивидуального жилищного строительства в давние времена согласно действующего на тот момент Генерального плана г. Смоленска в соответствии с нормами предоставления земельных участков периода застройки. Таким образом реконструкция индивидуального жилого дома предполагается с **отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) в части: 1) допустимого размещения объекта капитального строительства, реконструкции относительно красной линии улицы и проезда, 2) заниженной площади земельного участка**, в связи с чем собственники земельного участка и индивидуального жилого дома Кузиков Александр Николаевич и Панская Галина Николаевна обращаются в Администрацию г. Смоленска с просьбой разрешить указанные отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства индивидуального жилого дома, разрешить реконструкцию индивидуального жилого дома с указанными отклонениями от ныне действующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

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

предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, выше описанные параметры индивидуального жилого дома, а также указанные линии допустимого размещения объекта изображены согласно условных обозначений и числовых данных указанных расстояний (см. условные обозначения). При планируемом размещении индивидуального жилого дома согласно схемы планировочной организации земельного участка в габаритах в плане существующего объекта *соблюдаются требования технических регламентов* относительно соседних домов: санитарно-эпидемиологические и противопожарные, нарушения прав третьих лиц не усматривается

***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.***

Реконструкция индивидуального жилого дома №55/1 по ул. Генерала Лукина. предполагается на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, а именно :от жилого дома №55/3 с северной стороны –на расстоянии 16м, от жилого дома №55 с восточной стороны -на расстоянии 15м, от жилого дома №40 с южной стороны - на расстоянии 28.0м, от жилого дома №53-на расстоянии 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 жилых домов №55/1, домов на смежном

земельном участке №53 с восточной стороны, №55/3 с северной стороны, №53-с западной стороны, №40-с южной стороны, между которыми рассматривается технический регламент пожарной безопасности от д.№55/1 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013809:9 следующая:

-Жилые дома: №55/1-каменной конструкции II-ой степени огнестойкости, жилой дом №53-деревянной конструкции V-ой степени огнестойкости, жилой дом №55-шлакобетонной конструкции –II-ой степени огнестойкости, жилой дом №40-каменной конструкции –II-ой степени огнестойкости.

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

2).Класс конструктивной пожарной опасности принимается согласно п.2 ст.31 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 6 :- все жилые дома – класса конструктивной пожарной опасности СО (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом);

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 V и II степени огнестойкости должно составлять не менее 12 м , фактическое расстояние между домами №55/1 и №55/3 составляет 16м, домом №55/1 и домом №53составляет 21м; расстояние между домами II-ой степени огнестойкости должно быть не менее 6м, фактическое расстояние между д.№55/1 и д.№40 -28м, между домом 55/1 и д.№55 составляет 15м, что более 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 индивидуальными жилыми домами более минимального норматива, в связи с чем планируемая реконструкция жилого дома №55/1 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 плану при расположении существующего индивидуального жилого дома №55/1 от домов на смежных земельных участках на расстоянии более 12м уровни инсоляции помещений в оконных проемах соседних домов составляет намного более норматива-2—х часов , в связи с чем реконструкция жилого дома №55/1 не нарушает 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.

Памятники истории и культуры в данном месте отсутствуют.

*На прилегающие территории при фактическом размещении жилого дома №55/1 по ул. Генерала Лукина. в г. Смоленске, планируемого к реконструкции при сохранении исторически сложившихся расстояний до красной линии менее 5м (фактически 2.27м до ул. Генерала Лукина) и до красной линии проезда менее 3м(фактически от проезда, соединяющего ул. Генерала Лукина и ул. 2-я Мичуринская расстояние 2.68м), так же на земельном участке площадью 592кв.м (отклонение от минимального норматива 1000кв.м), при нормируемом проценте застройки –не превышая 30% (планируемый процент застройки -16.9%) негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».*

Реконструкция индивидуального жилого дома №55/1 по ул. Генерала Лукина на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013809:9 согласно указанных в чертежах расстояний до границ земельного участка предполагается с соблюдением всех остальных предельных параметров, установленных в ныне действующих Правилах землепользования и застройки г. Смоленска, когда использование земельного участка при существующих отступлениях от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

*Установленные красные линии действующих на настоящий период Правил землепользования и застройки г. Смоленска реконструкцией индивидуального жилого дома не затрагиваются. Расстояние индивидуального жилого дома от установленных на настоящий период красных линий также менее 5м (для улиц) и менее 3м (для проездов), при которых технические регламенты, оговоренные выше, соблюдаются.*

Согласно п.3.17 раздела 3 «Термины и определения» Свода правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» термин «Красная линия –это граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а так же других элементов общего пользования территория общего пользования».

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции 2022г. : глава 1 «Общие положения», статья 1 «Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе», пункт 11: *«Красные линии-это линии , которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории».*

## **ВЫВОД:**

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что реконструкция индивидуального жилого дома №55/1 (кадастровый номер 67:27:0013809:28), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013809:9 по адресу: г. Смоленск, ул. Генерала Лукина., д.55/1, планируется в соответствии с требованиями 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 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 , то отклонение от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства *«Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013809:9, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Генерала Лукина., д.№55/1» в части: 1) уменьшения расстояния до красной линии ул. Генерала Лукина с 5.0м до 2.27м и до красной линии проезда, соединяющего ул. Генерала Лукина и ул.2-я Мичуринская с 3.0м до 2.68м ( расположение жилого дома обусловлено исторически сложившейся системой застройки, построен дом так и введен в эксплуатацию с такими отступлениями от красной линии по ранее действующим правилам) , 2) размещения дома на земельном участке площадью 592кв.м, что менее минимального ныне действующего норматива площади земельного участка 1000кв.м (земельный участок предоставлялся согласно действующего на давний период Генерального плана г. Смоленска), 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

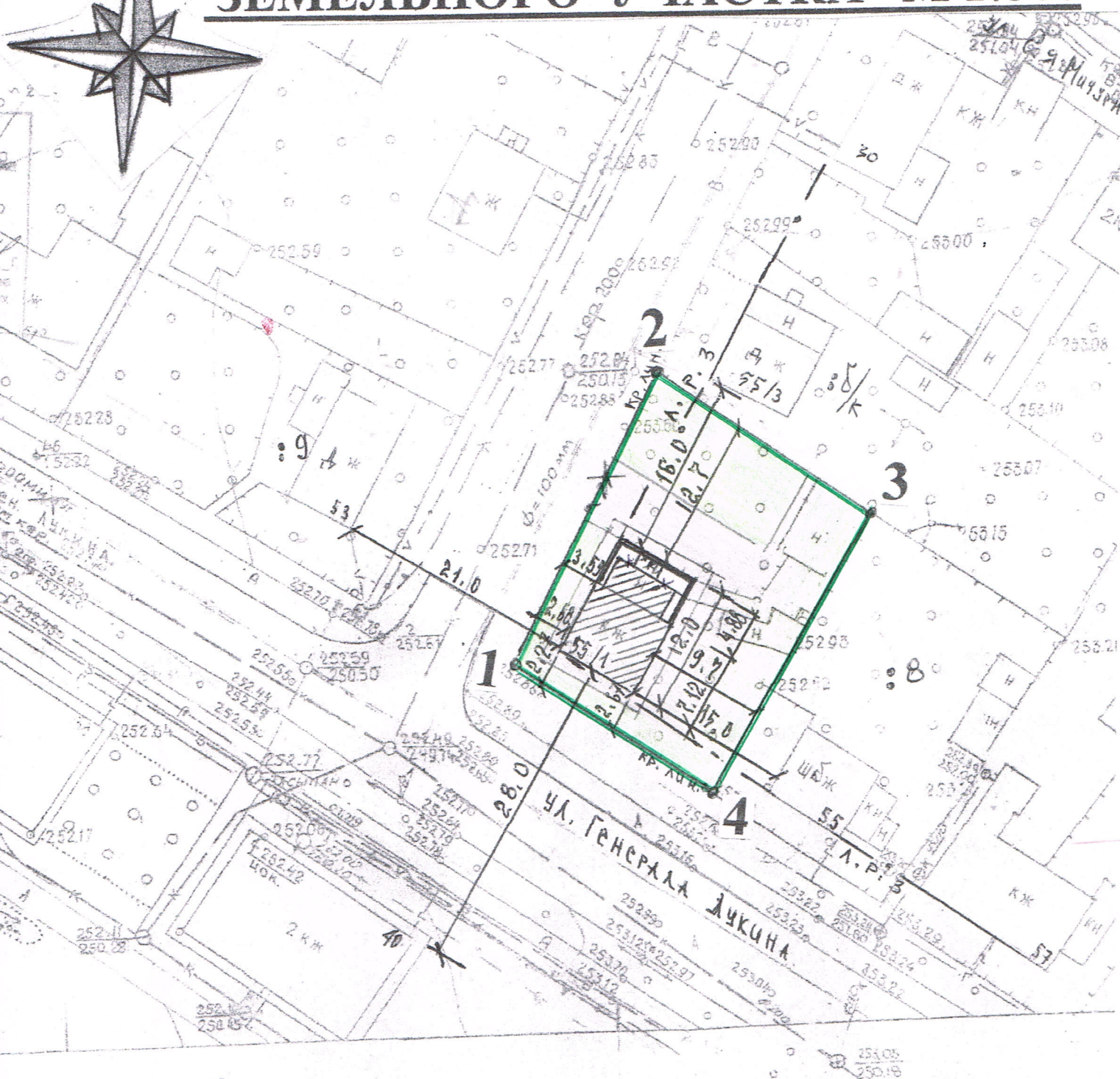
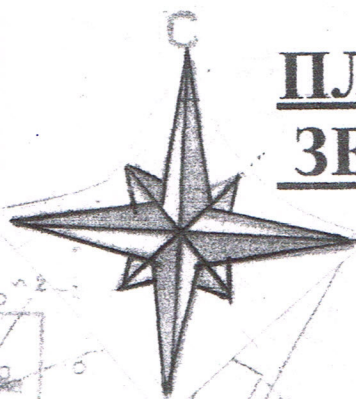
<https://pkk.rosreestr.ru/#/print/54.812081336952254,32.0618940>



**Место размещения земельного участка и  
жилого дома**

# СХЕМА

## ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



Снимал в 1959 году

Григор

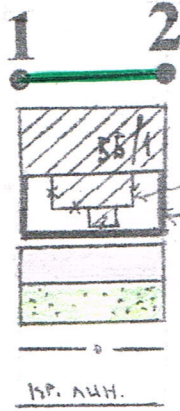
### ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемая реконструкция 1-но этажного индивидуального жилого дома, в том числе :	100.0	М2
А.	-существующая часть основная	78.7	М2
Б.	-демонтируемая часть 2.61X6.1+1.74X2.24	19.9	М2
	-пристройка 8.26X4.88	41.2	М2

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

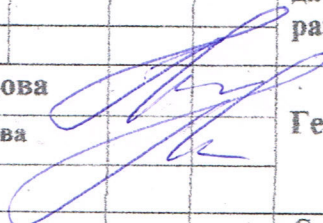
№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013809:9	592.0	м2
2.	Площадь застройки	100.0	м2
3.	Сад-огород	110.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	382.0	м2
5.	Процент застройки (100.0:592.0X100) (норматив – не более 30%)	16.9	%

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



### ПРИМЕЧАНИЕ:

- Индивидуальный жилой дом предполагается реконструировать в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013809:9 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.
- На отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в части уменьшения нормативного отступа от красной линии на земельном участке площадью менее минимального норматива, не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объектов необходимо получить Разрешение от Администрации г. Смоленска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом 55/1 по улице Генерала Лукина в городе Смоленске».

						22/2021	Застройщики: Кузиков А.Н., Панская Г.Н.				
							ГП				
						Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Генерала Лукина, д.№55/1 – отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции					
Директор	Шевцова					Генплан	сталия	лист	листов		
ГИП	Шевцова							01			
						Схема планировочной организации земельного участка	ООО «Параллель»				