

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

!

*Членство в СРО АС «СтройПроект», Членство в СРО АС «Объединение
изыскателей «Альянс», членство в национальном реестре специалистов –
проектировщиков и изыскателей. *Свидетельство НП СРО (некоммерческое
партнерство саморегулируемая организация проектировщиков) «СтройПроект»
г. Санкт-Петербург № СРО-П-170-16032012 о допуске к работам по подготовке
проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства №59

* Юридический адрес предприятия: 214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой,
д.22, офис 23, Фактический адрес предприятия: 214004, г. Смоленск, ул.
Багратиона, д.58, офис 58; тел 8-920-330-69-67, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Григорян Кристина Самвеловна

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

*возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объекта
капитального строительства - спортивно-оздоровительного
комплекса №2 с кадастровым номером 67:27:0011119:342 по
адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск,
город Смоленск, поселок Красный Бор, расположенного на
земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011214:4 по
адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я,
земельный участок 12А под индивидуальный жилой дом.*

Директор _____

Л.И. Шевцова

ГИП _____

Л. И. Шевцова

г. Смоленск 2022г.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - спортивно-оздоровительного комплекса №2 с кадастровым номером 67:27:0011119:342 по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, поселок Красный Бор, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011214:4 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, земельный участок 12А под индивидуальный жилой дом.

В ходе произведенного обследования от 27.05.2022г. Обществом с ограниченной ответственностью «Параллель» (ООО «Параллель»), являющегося членом СРО АС «СтройПроект», имеющего Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59, выданное НП СРО Проектировщиков «СтройПроект» от 16.07.2012г., объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0011119:342- спортивно-оздоровительного комплекса №2, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011214:4, изучения нормативно-законодательной литературы, а также представленных документов, установлено:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011214:4 по праву аренды на основании договора аренды от 09.10.2019г. за №586/н принадлежит Григорян Кристина Самвеловне, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 26.05.2022г. Площадь земельного участка - 1646кв.м. Разрешенное использование земельного участка - для индивидуального жилищного строительства.

Объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0011119:342- спортивно-оздоровительный комплекс №2, расположенный на данном земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011214:4 по праву собственности на основании договора дарения от 19.08.2010г. принадлежит Григорян Кристина Самвеловне, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 16.09.2010г. №591744 серии 67-АБ и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от

К земельному участку и спортивно-оздоровительному комплексу №2, расположенному на данном земельном участке, имеются существующие подъездные пути с твердым покрытием через земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0011214:1 и 67:27:0011214:3 от существующего съезда Витебского шоссе.

Согласно поэтажных планов Смоленского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» спортивно-оздоровительный комплекс №2 размещается на двух этажах -на 1-ом этаже и мансарде общей площадью помещений 159.9кв.м в составе помещений: *по 1-ому этажу*: холл площадью 29.8кв.м-помещение №3, кабинет массажа площадью 11.9кв.м-помещение №2, ванная площадью 4.2кв.м с установленным инженерным оборудованием ванны, душевой сетки, водопроводной раковины-помещение №5, туалет площадью 3.2кв.м с установленным инженерным оборудованием унитаза и водопроводной раковины-помещение №4, комната приема пищи площадью 12.2кв.м с установленным инженерным оборудованием газовый котел, плита для приготовления пищи, водопроводной раковины –помещение №1, лестничный холл площадью 7.6кв.м с лестницей подъема на 2-ой мансардный этаж-помещение №6, две открытых террасы; *по мансардному этажу*: кабинет ЛФК площадью 19.1кв.м-помещение №2, комната отдыха площадью 16.0кв.м-помещение №1, лестница площадью 5.8кв.м-помещение №3. Высота помещений 1-ого этажа -2.57м., 2-ого мансардного этажа -2.5м. Спортивно-оздоровительный комплекс №2 обеспечен инженерными сетями и системами согласно договоров с эксплуатирующими инженерные сети организациями: электроснабжением, водоснабжением, канализацией, газоснабжением, приточно-вытяжной вентиляцией через каналы в стенах и естественной вентиляцией через открывающиеся створки окон и дверей.

Состав и перечень помещений спортивно-оздоровительного комплекса №2 соответствует нормативным требованиям раздела 5 «Оптимальные безопасные параметры основных помещений» СП118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения».

Собственник объекта недвижимости –спортивно-оздоровительного комплекса №2 Григорян Кристина Самвеловна в целях разрешения жилищной проблемы для своей семьи, в которой имеется трое детей, решает провести реконструкцию при использовании помещений спортивно-оздоровительного комплекса №2 под помещения индивидуального жилого дома, а именно: *по 1-ому этажу*: холл площадью 29.8кв.м-помещение №3 использовать под холл индивидуального жилого дома, кабинет массажа площадью 11.9кв.м-помещение №2 использовать как жилую комнату, ванная площадью 4.2кв.м с установленным инженерным оборудованием ванны, душевой

сетки, водопроводной раковины—помещение №5 использовать как ванная, туалет площадью 3.2кв.м с установленным инженерным оборудованием унитаза и водопроводной раковины-помещение №4 использовать как туалет, комната приема пищи площадью 12.2кв.м с установленным инженерным оборудованием газового котла , плиты для приготовления пищи, водопроводной раковины —помещение №1 использовать как кухня, лестничный холл площадью 7.6кв.м с лестницей подъема на 2-ой мансардный этаж-помещение №6 использовать как лестничный холл, две открытых террасы также использовать как террасы; *по мансардному этажу*: кабинет ЛФК площадью 19.1кв.м-помещение №2 использовать как жилая комната, комната отдыха площадью 16.0кв.м-помещение №1 использовать как жилая комната, лестница площадью 5.8кв.м —помещение №3 использовать как лестница. Высота помещений 1-ого этажа -2.57м., 2-ого мансардного этажа -2.5м. Помещения индивидуального жилого дома обеспечены всеми необходимыми инженерными сетями и системами, в том числе в помещениях кухни, туалета и ванны —вентиляция приточно-вытяжная и естественная . Индивидуальный жилой дом предназначен для проживания одной семьи. Дом — 3-х комнатный с жилой площадью 47.0кв.м, общей площадью 159.9кв.м. Жилые комнаты и кухня имеют нормируемые площади помещений , естественное освещение согласно норматива 1:8 - площадь оконных проемов к площади пола помещений.

Ограждающие конструкции объекта —стены —деревянный брус с обшивкой сайдингом (лит.В) толщиной 30см, пеноблоки толщиной 54см, перекрытия —деревянные утепленные -по теплотехническим требованиям соответствуют конструкциям жилых домов.

Согласно п.3.5 раздела 3 «Термины и определения» Свода Правил СП 55. 13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные» термин «Дом жилой одноквартирный» -это дом, состоящий из отдельной квартиры, включающий комплекс помещений , предназначенных для индивидуального и/или односемейного заселения жильцов , при их постоянном, длительном или кратковременном проживании .

Согласно ст.16 Жилищного кодекса РФ жилым домом признается индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании .

Согласно ст.15 п.2 Жилищного кодекса РФ жилым помещением (домом) признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Согласно раздела 1 «Общие положения» «Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 :

- Жилой дом – это индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а так же помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Выше оговоренный комплекс помещений предназначен для проживания одной семьи , т.е. *спортивно-оздоровительный комплекс №2 фактически возможно реконструировать при использовании для постоянного круглогодичного проживания одной семьи, дом – многоквартирный, что соответствует трактовке «Жилой дом многоквартирный» п.3.5 раздела 3 «Термины и определения» Свода Правил СП 55. 13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные».*

Согласно п.4.5 раздела 4 «Общие положения» Свода Правил СП 55. 13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные» дом должен включать в себя одну или несколько комнат, а так же вспомогательные помещения: кухню, ванную или душевую, туалет или совмещенный санузел, кладовые, теплогенераторную (бойлерную). Согласно п. 6.1 раздела 6 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» площадь помещений дома должна быть не менее: общей жилой комнаты (или гостиной) -16кв.м, спальни-8кв.м, кухни-9кв.м. Ширина помещений должна быть не менее : кухни-1.7м, передней-1.4м., внутриквартирных коридоров -0.85м, ванны -1.5м, туалета -0.8м, длина туалета при открывании входной двери наружу -1.2м, внутрь -1.5м. Кроме того согласно раздела 9 «Требования к внутреннему инженерному оборудованию » Свода Правил СП 55. 13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные» в доме должны быть предусмотрены отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электроснабжение. Фактически минимальный нормируемый перечень помещений с нормируемыми габаритами и инженерные коммуникации на объекте присутствует (состав существующих помещений и инженерных коммуникаций описан выше), т.е. дом (кадастровый номер 67:27:0011119:342), в части соблюдения необходимого перечня нормируемых помещений и наличия инженерного обеспечения соответствует Своду Правил СП 55. 13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные».

Согласно п.6.2 раздела 6 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» Свода Правил СП 55. 13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные» высота жилых помещений и кухни на 1-ом этаже должна быть не менее 2.5м.

Фактически высота существующих жилых помещений и кухни -2.57м, т.е. объект в части соблюдения минимальной нормируемой высоты помещений соответствует п.6.2 раздела 6 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» Свода Правил СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные».

Согласно п.6.3 раздела 6 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» Свода Правил СП 55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные» основания и несущие конструкции дома должны быть запроектированы и возведены таким образом, чтобы в процессе его строительства и в расчетных условиях эксплуатации была исключена возможность разрушений или повреждений конструкций, приводящих к прекращению эксплуатации дома, недопустимого ухудшения эксплуатационных свойств конструкций или дома в целом вследствие деформаций и образования трещин. Фактически объект не имеет трещин, деформаций, других дефектов, свидетельствующих о снижении конструктивных характеристик надежности и безопасной эксплуатации объекта как индивидуального жилого дома.

Реконструкция спортивно-оздоровительного комплекса №2 под индивидуальный жилой дом в границах земельного участка - в соответствии с нормируемым процентом застройки. 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 процент застройки индивидуальными жилыми домами составляет 20%, данный процент застройки уточнен вступившими в действие новыми Правилами землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденными постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. №2531-адм. И составляет не более 30%. Фактический коэффициент застройки земельного участка с кадастровым номером составляет 9% (площадь застройки 141кв.м делим на площадь земельного участка 1646кв.м), что не превышает максимальный норматив 30%.

Площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства согласно Правил землепользования и застройки г. Смоленска : максимальная -1800кв.м, минимальная -1000кв.м, т.е. фактическая площадь земельного участка 1646кв.м соответствует градостроительному регламенту предельной площади.

Количество этажей для индивидуального жилищного строительства согласно Правил –не более 3-х, фактически количество этажей в доме – два, в том числе 2-ой этаж –мансардный, в связи с чем реконструкция нежилого здания под жилое с использованием помещений спортивно-оздоровительного комплекса №2 под индивидуальный жилой дом в

соответствии с установленным регламентом в части количества этажей –возможно.

Существующий объект недвижимости, планируемый к реконструкции под индивидуальный жилой дом расположен на земельном участке таким образом, что отступ от границ земельного участка по южной и восточной меже отсутствует, с таким расположением здание было всегда согласно сложившейся застройки, что противоречит ныне действующим градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки г. Смоленска в части отступов от межевых границ, установленным Градостроительным планом земельного участка №РФ-67-2-02-0-00-2021-7281, и является отклонением от установленных предельных параметров.

Однако, согласно статьи 40, п.2 Градостроительного кодекса в пределах одного участка допускается отклонение от предельных параметров, если соблюдаются технические регламенты.

Согласно правоустанавливающих документов на земельный участок, а также сведений Градостроительного плана земельного участка категория земель, на которых расположен земельный участок –земли населенных пунктов, на которых возможно размещение индивидуальных жилых домов.

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска карты территориальных зон Правил землепользования и застройки г. Смоленска, территориальная зона, в которой расположены земельный участок с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства и объект недвижимости – спортивно-оздоровительный комплекс №2 –зона ОЖИ –зона размещения объектов общественно-делового назначения исторического центра и жилых домов, основные виды разрешенного использования которой содержат в себе объекты жилого назначения –индивидуальные жилые дома, в связи с чем Григорян Кристина Самвеловна обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой разрешить отклонение от предельных параметров реконструкции спортивно-оздоровительного комплекса №2 в части фактического размещения объекта реконструкции без установленных отступов от южной и восточной границ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011214:4 площадью 1646 кв.м при изменении только функционального назначения здания : с «Спортивно-оздоровительный комплекс №2» на «Индивидуальный жилой дом». Какие-либо строительные работы по реконструкции в здании не предполагаются.

Реконструкция объекта при использовании помещений спортивно-оздоровительного комплекса №2 под помещения индивидуального жилого дома возможно в границах земельного участка 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 при изменении функционального назначения здания, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры. Габариты объекта и его место расположения на земельном участке и относительно соседних зданий не меняется. Постройки на смежных земельных участках имеются только с восточной стороны на сложившемся много лет расстоянии -4м. Размещение объекта в границах земельного участка отображено на графической части –приложении к данному технико-экономическому обоснованию –Схеме планировочной организации земельного участка в масштабе 1:500.

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 2.0часа в день с 22 марта по 22 сентября для помещений и территорий . Инсоляция жилых помещений и кухни фактически в силу широтного расположения объекта на земельном участке обеспечивается более чем минимальный норматив . На

инсоляцию помещений зданий на смежных земельных участках
расположение здания как в виде спортивно-оздоровительного комплекса
№2, так и при его реконструкции под индивидуальный жилой дом не
оказывает негативного воздействия.

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 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 с учетом СП2.13130.2009 «Системы противопожарной
защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», согласно
которого противопожарные требования рассматриваются как для
группы зданий пожарного отсека площадью 800 кв.м для V степени
огнестойкости (деревянные конструкции), класс функциональной
пожарной опасности - согласно п.1, подпункта г) ст.32 Федерального
закона №123-ФЗ: индивидуальные жилые дома –Ф1.4 включая здания
лит.А, А1, А2, лит.Б и Лит.В, В1 и В2, площадь которых не более 800 кв.м,
включая незастроенную площадь между ними. Реконструкция
спортивно-оздоровительного комплекса №2 под индивидуальный жилой
дом без изменения параметров и конструкций дома, его места
расположения соответствует противопожарным требованиям.
Реконструкция здания при изменении только его функционального
назначения не нарушит противопожарных регламентов надежности и
безопасности.

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что
реконструкция спортивно-оздоровительного комплекса №2 с
кадастровым номером 67:27:0011119:342 на земельном участке с
кадастровым номером 67:27:0011214:4 под индивидуальный жилой дом
планируется в соответствии с требованиями действующих технических

регламентов при согласии смежных землепользователей: 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 в части расположения влотную планируемого к реконструкции объекта по южной и восточной границам вместо установленных параметров Градостроительным планом земельного участка разрешенной реконструкции: 5м от южной границы и 3м от восточной границы, 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

