

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0011210:4, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ
ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛИЦА 2-Я ДАЧНАЯ, ДОМ 25**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства жилого дома в части уменьшения минимальной площади земельного участка при условии выполнения требований технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц.

1. Исходная разрешительная документация.

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм;
- Постановление Администрации Смоленской области № 45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»;
- Правила благоустройства города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019, № 954;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 № 184-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2021 года) (редакция, действующая с 23 декабря 2021 года);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 2 июля 2013 года);
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", (с изменениями на 30 апреля 2021 года);

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям (с Изменениями № 1,2)»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями № 1,2);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1)»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции (с изменениями № 1)»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция (с изменениями на 28 февраля 2022 года)»;
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2. Характеристика земельного участка

Согласно карте функциональных зон генерального плана города Смоленска участок расположен в жилой зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска участок расположен в зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Заднепровском районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0011210:4; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица 2-я Дачная, дом 25; площадь участка 522 кв.м; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: Для индивидуального дачного строительства. Дата присвоения кадастрового номера – 28.07.1993.

Участок граничит с запада и севера с неразграниченными землями, с востока с земельным участком 67:27:0011210:89 (вид разрешенного использования «Для индивидуального дачного строительства»), с юга с земельными участками 67:27:0011210:22 (вид разрешенного использования «под дачный домик») и 67:27:0011210:39 (вид разрешенного использования «Для индивидуального дачного строительства»).

В границах участка расположен одноэтажное жилое здание общей площадью 86,6 кв.м. Кадастровый номер объекта 67:27:0011210:54, наименование «дача». Дата присвоения кадастрового номера 16.06.2012, год завершения строительства – 1965. Материалы стен – сборно-щитовые, перекрытия – деревянные. К дому подведены коммуникации.

По праву собственности земельный участок 67:27:0011210:4 принадлежит Костюченкову Владимиру Васильевичу. Право собственности на объект капитального строительства 67:27:0011210:54 не зарегистрировано.

Участок находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий 67:00-6.552 – Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ОАО "РЖД", расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск ГВК 66200277.

А также частично попадает в зону с особыми условиями использования территорий 67:00-6.295 – Охранная зона объекта газораспределительной сети «Производственно-технический комплекс - газопровод высокого, среднего и низкого давления, 33 участка», протяженностью 12 809,78 метра, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск (площадь части земельного участка в ЗОУИТ – 2,8 кв.м).

3. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Строительство объекта с наименованием «дача» завершено в 1965 году. Планируется перевод здания в жилой дом и изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска: с «Для индивидуального дачного строительства» на «Для индивидуального жилищного строительства».

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1.	Площадь земельного участка (кв.м)	522
2.	Общая площадь объекта (кв.м)	86,6
3.	Этажность	1
4.	Количество этажей	1
5.	Площадь застройки (кв.м)	60
6.	Процент застройки участка (%)	12

Расстояния от границ земельного участка до здания следующие:

- от северной границы участка – 5,8 м до стены здания;
- от восточной границы участка, совпадающей с границей участка 67:27:0011210:89 – 7,3 м до стены здания, 5,8 до крыльца;
- от южной границы участка, совпадающей с границей участка 67:27:0011210:22 – 7,5 м до стены здания;
- от западной границы участка – 10,1 м до стены здания.

4. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка планируемый вид разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства».

Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка.	кв.м	1000 - 1800	522	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	3	от северной границы – 5,8	Соответствует
			3	от восточной границы – 5,8	Соответствует
			3	от южной границы – 7,5	Соответствует
			3	от западной границы – 10,1	Соответствует
3.	Предельное количество этажей	эт.	3	1	Соответствует
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	30	12	Соответствует
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5м от уровня земли	0	Соответствует нормативам

В соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков

либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Обоснование соблюдения противопожарных требований

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.

Объект капитального строительства по адресу улица 2-я Дачная, дом 25 имеет IV степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С1.

В соответствии с п. 4.3 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 1. Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п.4.3, таблица 1:

Таблица 3

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12

IV, V	C2, C3	10	12	12	15
-------	--------	----	----	----	----

Расстояния противопожарные от дома 25 по улице 2-я Дачная до существующих объектов капитального строительства:

Таблица 4

Существующий объект	Минимальное нормативное расстояние (п.4.3 таблица 1 СП 4.13130.2013), м	Фактическое расстояние, м
Существующий дом, ул. 2-я Дачная, д.29А (IV)	10	12,6
Существующий жилой дом, ул. 2-я Дачная, д.45 (II)	10	33,1
Существующий дачный дом, ул. 2-я Дачная, д.27 (II)	10	10,4
Существующий дачный дом, ул. 2-я Дачная, д.32 (IV)	10	15,4

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

Обоснование соблюдения требований по охране окружающей среды

Размещение жилого дома на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Обоснование соблюдения санитарно-эпидемиологических требований

Согласно раздела 14 «Охрана окружающей среды. Улучшение микроклимата» и 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.2.4, 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 которой 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. Расположение одноэтажного жилого дома по адресу улица 2-я Дачная, дом 25 не нарушает технические регламенты, установленные Федеральным законом от 10.01.2002г № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

На прилегающие территории негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

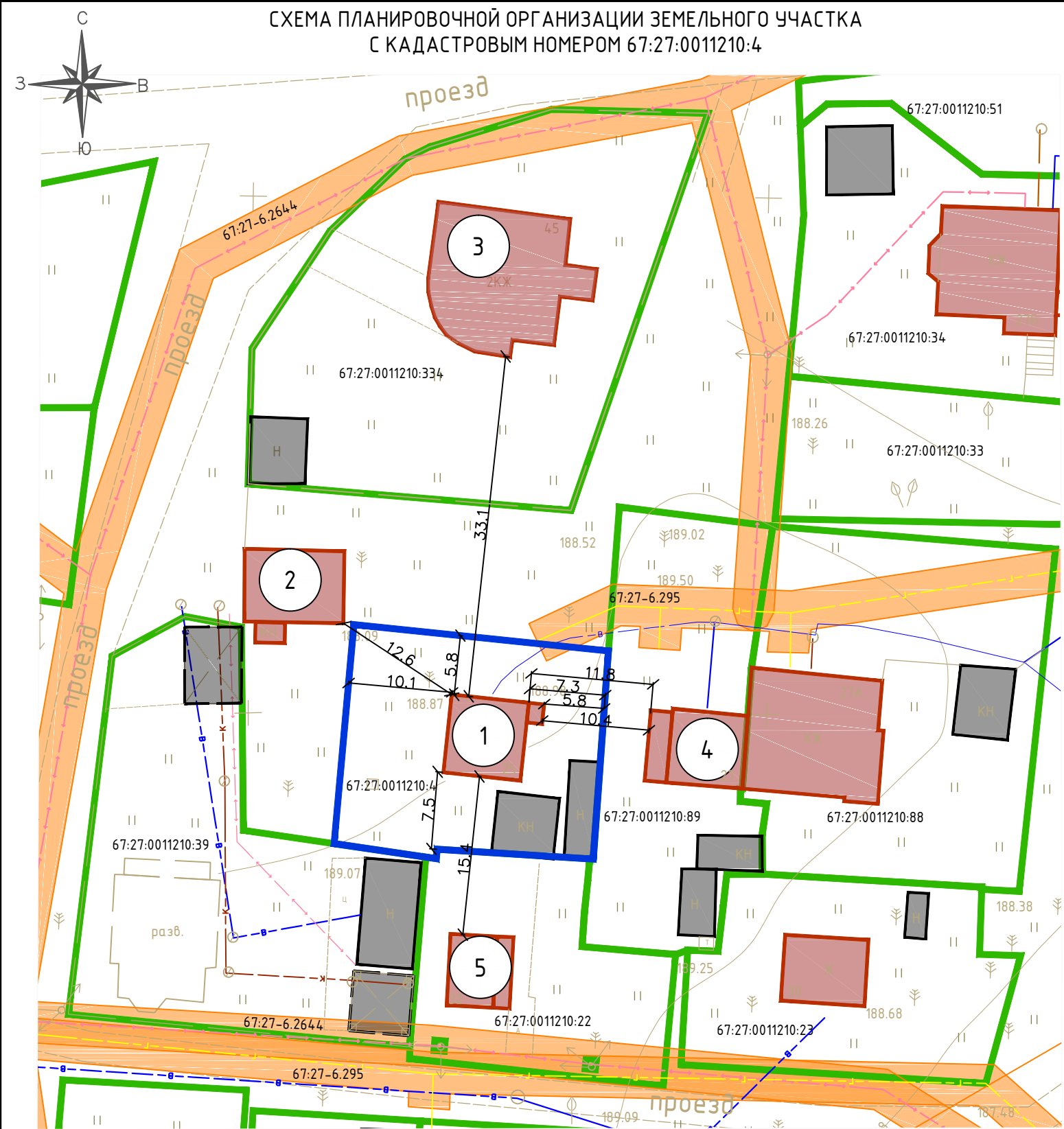
6. Выводы

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, уменьшение минимальной площади земельного участка 67:27:0011210:4, в границах которого расположен объект капитального строительства 67:27:0011210:54, до 522 кв.м при минимальной нормативной площади 1000 кв.м, не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, нормы инсоляции и освещенности, права третьих лиц не нарушаются.

7. Заключение

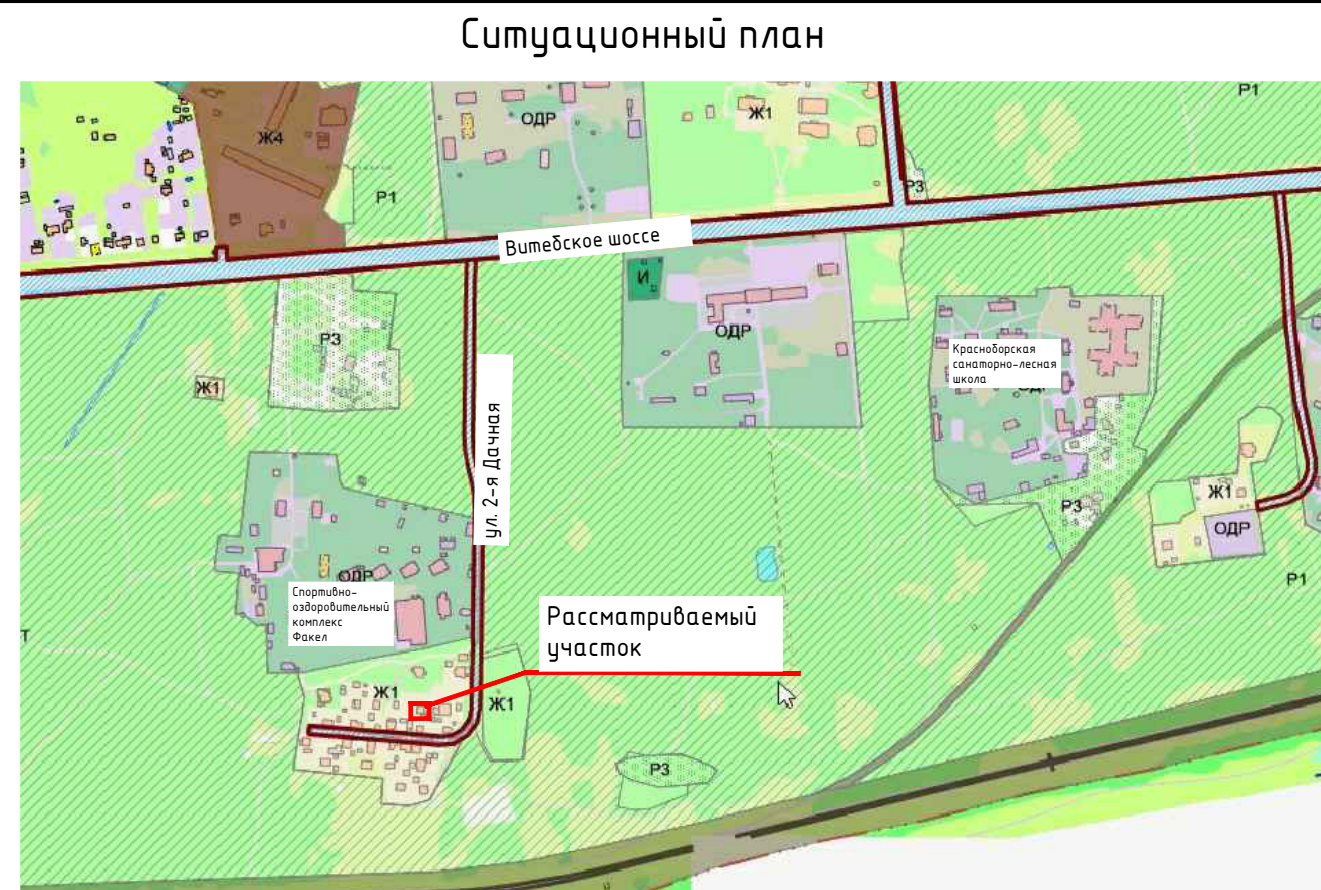
На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – жилого дома по адресу г. Смоленск, улица 2-я Дачная д. 25 в части уменьшения минимальной площади земельного участка (с 1000 кв.м до 522 кв.м).

При условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и памятников истории и культуры.




- Условные обозначения**
- 67:27:0011210:4 – границы рассматриваемого земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - 67:27:0012707:18 – границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - объекты капитального строительства
 - 1 – номер объекта по экспликации
 - 67:27:6.3312 – охранные зоны объектов, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Земельный участок 67:27:0011210:4 полностью находится в границах ЗОУИТ 67:00-6.552 – Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ОАО "РЖД".



Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование	Этажность	Адрес
1	Жилой дом	1	улица 2-я Дачная, дом 25
2	Жилой дом	1	улица 2-я Дачная, дом 29А
3	Жилой дом	2	улица 2-я Дачная, дом 45
4	Дачный домик	1	улица 2-я Дачная, дом 27
5	Дачный домик	1	улица 2-я Дачная, дом 32

Техно-экономические показатели			
№	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Площадь участка	м²	522
2	Площадь застройки	м²	60
3	Общая площадь жилого дома	м²	86.6
4	Процент застройки участка	%	12
5	Этажность	эт.	1

						Местоположение объекта: Смоленская область, г. Смоленск, улица 2-я Дачная, дом 25					
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011210:4, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица 2-я Дачная, дом 25					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Солодова							ПП	1	1
						М1:500			ООО "МФЦ "БИНОМ"		