



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: abprostranstvo@mail.ru

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции планируемого к реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030346:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Перекопная, д. 61

Смоленск

2023 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: abprostranstvo@mail.ru

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

Член Ассоциации в области архитектурно-строительного проектирования «Саморегулируемая организация «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», регистрационный номер в реестре членов 1434, дата регистрации в реестре членов 24.08.2021 г.

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции планируемого к реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030346:41, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Перекопная, д. 61

Генеральный директор

С. Н. Затула

Гл. архитектор проекта

С. Н. Затула

Смоленск
2023 г.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0030346:41, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.
СМОЛЕНСК, УЛ. ПЕРЕКОПНАЯ, Д. 61**

Введение

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

Целью обоснования является получение государственной услуги **«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства»**.

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 13.06.2023);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 04.08.2023);
- 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 (в редакции от 10.08.2022 №2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-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 20.04.2023, №555;
- 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 01 марта 2023 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)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- 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)»;
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные, Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с изменениями №1, 2, 3)»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП41-02-2003 (с изменениями №1, 2,)»;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.04.2023.

2. Характеристика земельного участка

Участок расположен в территориальной зоне – Ж1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Промышленном районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0030346:41; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Перекопная, д. 61; площадь участка 529 кв.м; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: блок. Дата присвоения кадастрового номера – 25.05.2015.

В границах участка расположена часть жилого дома общей площадью 55,9 кв.м. Кадастровый номер помещения 67:27:0030346:34. Дата присвоения кадастрового номера 09.01.2014, год завершения строительства – 1960.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- Зона с особыми условиями использования территории
- Охранная зона газопровода
- Водоохранная зона бассейна реки Днепр
- Территория, подверженная риску возникновения ЧС природного

характера

- Граница исторически ценной городской территории
- Охранная зона территории объекта культурного наследия.

3. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Предусматривается реконструкция части жилого дома, которая заключается в выполнении пристройки.

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение до реконструкции	Значение после реконструкции
1.	Площадь земельного участка (кв.м)	529	529
2.	Общая площадь объекта (кв.м.)	55,9	84,5
3.	Этажность	1	1
4.	Количество этажей	1	1
5.	Площадь застройки (кв.м)	55,9	84,5
6.	Процент застройки участка (%)	11	16

Расстояния от границ земельного участка до индивидуального жилого дома после реконструкции следующие:

- от северной границы участка – 0,8 м до стены здания;
- от восточной границы участка – 2,8 м до стены здания;
- от южной границы участка – 16,6 м до стены здания;
- от западной границы участка – 7,4 м до стены здания, 4,4 м до крыльца.

4. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка, на котором расположен планируемый к реконструкции индивидуальный жилой дом, фактический вид разрешенного использования земельного участка «блок» соответствует виду разрешенного использования, определенному градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖИ «Блокированная жилая застройка, код 2.3».

Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка.	кв.м	400-700	529	Соответствует
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		5	от северной границы – 0,8	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от восточной границы – 0	Соответствует
			3	от южной границы - 16,6	Соответствует
			5	от западной границы – 4,4	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
3.	Предельное количество этажей		3	1	Соответствует
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка		30	16	Соответствует
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5м 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.

Реконструируемая часть жилого дома общей площадью 84,5 кв.м., в том числе площадь внутренних помещений 78 кв.м., жилая 47.8 кв.м., расположенная по адресу: г. Смоленск, ул. Перекопная, д. 61, является частью жилого дома.

При реконструкции части жилого дома месторасположение газового котла не изменялось (газовый котел установлен в вентилируемом подсобном помещении с окном), ввод газопровода произведен в подсобные помещения. Образованное помещение кухни обеспечено приточно-вытяжной вентиляцией с естественным побуждением воздуха, что соответствует нормам пожарной безопасности, определенными СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Требования пожарной безопасности».

На сентябрь 2023 года не завершена реконструкция части жилого дома под блок, планируется внутренняя перепланировка. В помещении с газовым котлом планируется установка санитарно-технического оборудования (унитаз, умывальник), данное оборудование не создаст повышенной влажности в помещении, что соответствует СП 402.1325800.2018 «Правила проектирования систем газопотребления».

Планируемые перепланировка, переустройство и реконструкция автономного жилого блока, не создают угрозы жизни и здоровью по несущей способности, соответствуют Правилам землепользования и застройки г. Смоленска, противопожарным нормам и правилам и санитарно-гигиеническим нормативам.

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.

Мусороудаление осуществляется в существующие контейнеры, установленные на специальной площадке, и далее мусоровозами на городскую свалку.

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 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 реконструируемого одноэтажного индивидуального жилого дома от жилых домов на смежных земельных участках и через ул. Ногина на указанных выше расстояниях уровни инсоляции помещений в оконных проемах соседних домов составляет более норматива 2-х часов, в связи с чем реконструкция жилого дома 4 по ул. Ногина 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.

На прилегающие территории при реконструкции индивидуального жилого дома по ул. Перекопная, дом 61 в г. Смоленске, не увеличен процент застройки участка, негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Обоснование соблюдения требований по охране объектов культурного наследия

Участок находится вне утвержденных зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При реконструкции объекта соблюдаются ограничения, приведенные в проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры города Смоленска (утвержден решением Исполнительного комитета Смоленского областного Совета депутатов трудящихся от 03.09.1982 № 528 "О проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры гор. Смоленска"), историко-архитектурного и историко-археологического опорного плана г. Смоленска (утвержден решением Смоленской областной Думы от 31.10.1996 № 171 "Об историко-архитектурном и историко-археологическом опорном плане г. Смоленска").

6. Выводы

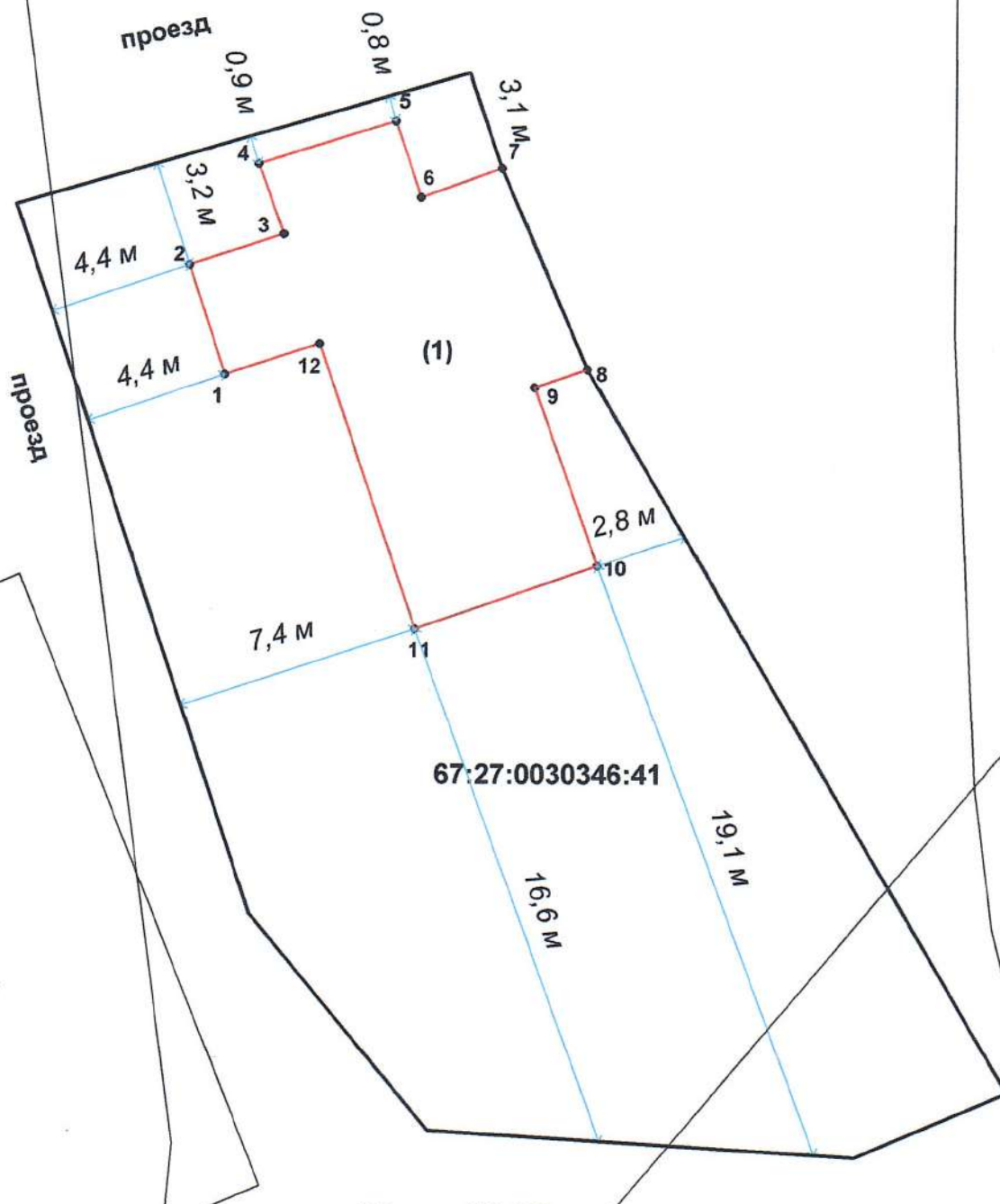
На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении реконструкции объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома, расположенного по адресу ул. Перекопная, дом 61 в границах земельного участка 67:27:0030346:41, сокращение минимального отступа здания, строений, сооружений от северной границы с 5 м до 0,8 м, от западной границы с 5 м до 4,4 м, в части осуществления строительства, реконструкции, 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 – части жилого дома по ул. Перекопная, дом 61, в части сокращения минимального отступа от северной границы с 5 м до 0,8 м, от западной границы с 5 м до 4,4 м в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений.**

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.

**Схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости),
объекта незавершенного строительства в границах земельного участка**



Масштаб 1:200



Условные обозначения:

- границы земельного участка, части земельного участка, ЗОУИТ, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- 3 - характерная точка контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- (1) - обозначение контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- 67:27:0030346:41 - кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства



Кадастровый инженер Павел Н.Т. Павлович

Пл. 40-46

Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-кадастровая фирма по земле», 214013, г.Смоленск, ул.Кирова, д.22-Г, офис 53, (4812)35-85-66			
Заказчик	Билодед В.В.		
Директор		Л.А.Щебленкова	Дата 08.2023
			Масштаб:
Исполнитель		Н.Г.Палагина	1:500