

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020922:623, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, п. Вишенки

123-02/2023-ТЭО

Смоленск, 2025

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020922:623, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, п. Вишенки

123-02/2023-ТЭО

Генеральный директор

Казakov А.А.

Главный инженер проекта

Галай С. В.

Смоленск, 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
Содержание	3
Пояснительная записка	4-10
Введение	4
1. Существующее положение	4-6
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории	7
3. Соответствие реконструируемого объекта капитального строительства градостроительным регламентам территориальной зоны, в которой расположен земельный участок	8-10
4. Заключение	10
Графические материалы:	
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ЛИСТ 1 11
Прилагаемые материалы	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок)	12-18
Письмо Министерства имущественных и земельных отношений	19-20

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта индивидуального жилого дома в части уменьшения предельного минимального размера земельного участка, в том числе уменьшения минимальной площади для индивидуального жилищного строительства с 1000 кв. м на минимальную площадь земельного участка – 759,0 кв.м.

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

Проектное обоснование содержит сведения, подтверждающие возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи со строительством индивидуального жилого дома, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020922:623, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, п. Вишенки.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1 Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020922:623

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, п. Вишенки.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 759 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка: Под незавершенный строительством жилой дом.

Правообладатель: Чугуев Дмитрий Юрьевич.

Форма собственности: частная.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Участок 67:27:0020922:623, отведенный под строительство индивидуального жилого дома, расположен в Ленинском районе города Смоленска. В границах участка отсутствует незавершенный строительством жилой дом, ранее существовавшие фундаменты из фундаментных блоков демонтированы и извлечены из грунта в связи с нарушением технологий при монтаже.

Участок граничит:

					123-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:3298;
- с востока – земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020922:620;
- с юга – земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020922:622;
- с запада – земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020922:29.

Проезд к земельному участку осуществляется с улицы Верхние Вишенки.

Вдоль границы земельного участка проходит сеть газопровода низкого давления (сооружение трубопроводного транспорта) с кадастровым номером 67:27:0000000:1131.

В настоящее время на проектируемом земельном участке находятся зоны с особыми условиями использования территории:

- 67:27-6.5226 «Охранная зона трубопровода (газопровода) «Производственно-технический комплекс газификации низкого давления, расположенный на территории Ленинского района г. Смоленска, состоящий из 35 газопроводов» протяженностью 4 025 метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 14 030 кв. метров».

1.2 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

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 территориальной зоне Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

В соответствии с проектом межевания территорий (далее ПМТ) в городе Смоленске в границах Досуговского шоссе – улицы Вишенки – по границе территориальной зоны ОД, проектируемый земельный участок предназначен для размещения малоэтажных жилых зданий, вид разрешенного использования земельного участка по проекту «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)». Иллюстрированный фрагмент ПМТ приведен в графической части обоснования, Лист 1.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования «Под незавершенным строительством жилой дом», что не соответствует видам разрешенного использования Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером

					123-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

67:27:0020922:623, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны Ж1:

Наименование градостроительного регламента	Нормативные показатели	Примечание
Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	миним. 1000 кв.м. макс. 1800 кв.м	статья 27 части II ПЗЗ
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м	статья 27 части II ПЗЗ
	от границ земельных участков, со стороны улиц/проездов – 5м	статья 27 части II ПЗЗ
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению; максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа; максимальная высота зданий, строений, сооружений – не более 20 м	статья 27 части II ПЗЗ
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для видов разрешенного использования с кодом 2.1	30%	статья 27 части II ПЗЗ
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	1 место на земельный участок	статья 23 части II ПЗЗ
Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	V	статья 27 части II ПЗЗ

					123-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

2. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Предусматривается строительство нового объекта капитального строительства: индивидуальный жилой дом, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020922:623.

Технико – экономические показатели

№ п/п	Показатель	Единица измерения	КОЛИЧЕСТВО	
			Земельный участок 67:27:0020922:623	
1	Площадь земельного участка	м2	759,0	100 %
2	Площадь застройки	м2	94,3	12,4 %
3	Высота здания	эт.	1 эт	-
4	Площадь покрытий	м2	250,0	33,4 %
5	Площадь озеленения	м2	414,7	54,2 %

Схема планировочной организации земельного участка реконструируемого здания с элементами обслуживающей структуры представлена на листе 1 в графической части.

Проезды и парковки

Въезд-выезд автотранспорта к земельному участку осуществляется с улицы Верхние Вишенки. Также вышеуказанный проезд является и подъездом пожарных автомобилей к планируемому индивидуальному жилому дому в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Расчет машино-мест: в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, требуется 1 машино-место для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1)». Все необходимые парковочные места расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020922:623.

Обеспечена возможность беспрепятственного движения пожарных машин к проектируемому зданию и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Пожарный проезд осуществляется с улицы Верхние Вишенки, и обеспечивает тушение пожара со всех сторон проектируемого здания, соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

					123-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

3. СООТВЕТСТВИЕ РЕКОНСТРУИРУЕМОГО ОБЪЕКТА КАПСТРОИТЕЛЬСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ЗОНЫ, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

3.1 Соответствие градостроительным регламентам

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Соответствует нормативу
2	Предельный размер земельного участка	кв. м	1000	749,0 (по сведениям из ЕГРН)	Не соответствует нормативу, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
3	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, сооружений, строений	м	от границ земельных участков до границ смежных земельных участков на расстоянии – 3 м от границ земельных участков, со стороны улиц/проездов – 5м	от северной границы – 9,0 от восточной границы – 5,8 от южной границы – 17,0 от западной границы – 5,8	Соответствует нормативу
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений	Этаж-ность	максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 3 этажа	1 этаж	Соответствует нормативу
5	Минимальное количество мест для размещения индивидуального транспорта на территории земельных участков	Ма-шино место	1 место на земельный участок	Расчетное количество машино-мест – 1 м/место	Соответствует нормативу
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной	%	30	12,4	Соответствует нормативам

					123-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
						8
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

	площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для видов разрешенного использования с кодом 2.1				
--	---	--	--	--	--

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.

3.2 Соответствие требованиям технического регламента обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства

Основание: СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», статья 8. «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям».

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий	м	6,0	12,0 до здания соседнего индивидуального жилого дома; 30,0 до многоквартирного жилого дома	Соответствует противопожарным требованиям
2	Подъезд пожарных автомобилей	-	с одной продольной стороны	Пожарный проезд осуществляется с одной стороны	Соответствует противопожарным требованиям
3	Ширина противопожарного проезда	м	3,5 метра — при высоте зданий или сооружений до 13 метров включительно	Ширина пожарного проезда составляет от 6,0	Соответствует противопожарным требованиям

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

					123-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

3.4 Соответствие санитарно-гигиеническим нормативам

Основание: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

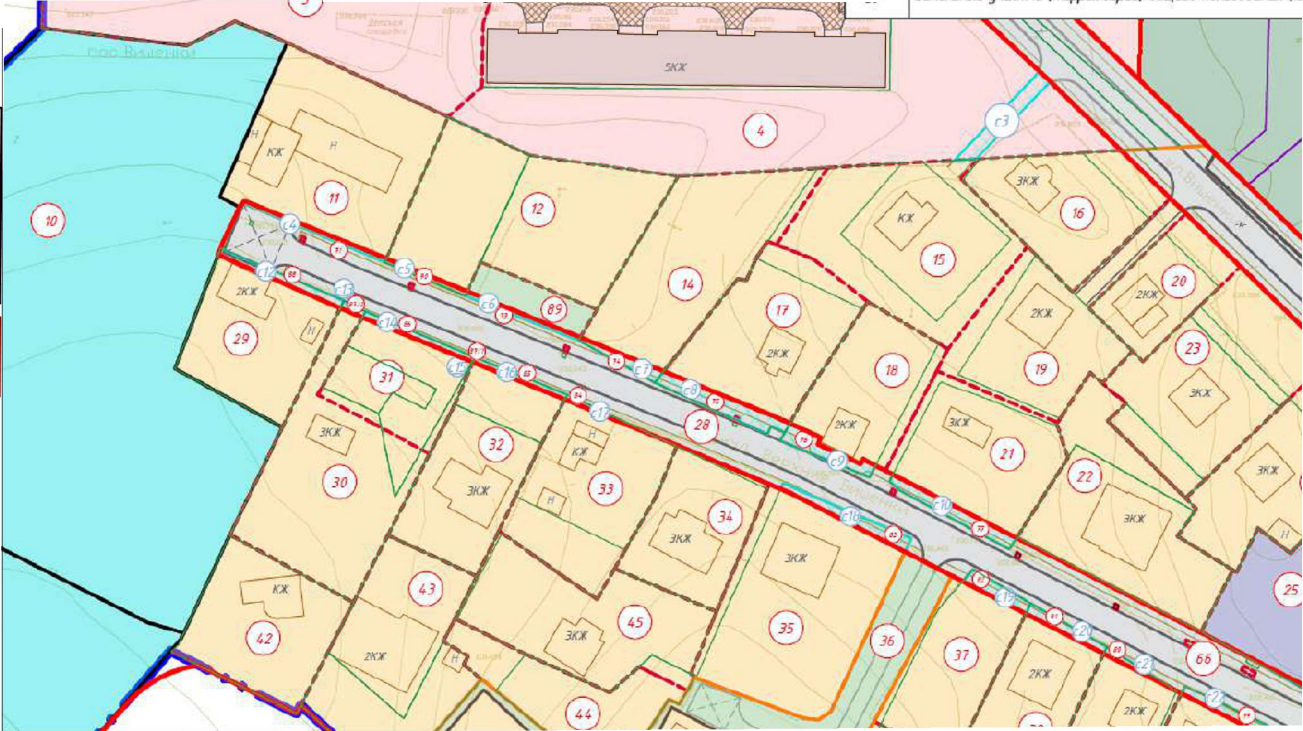
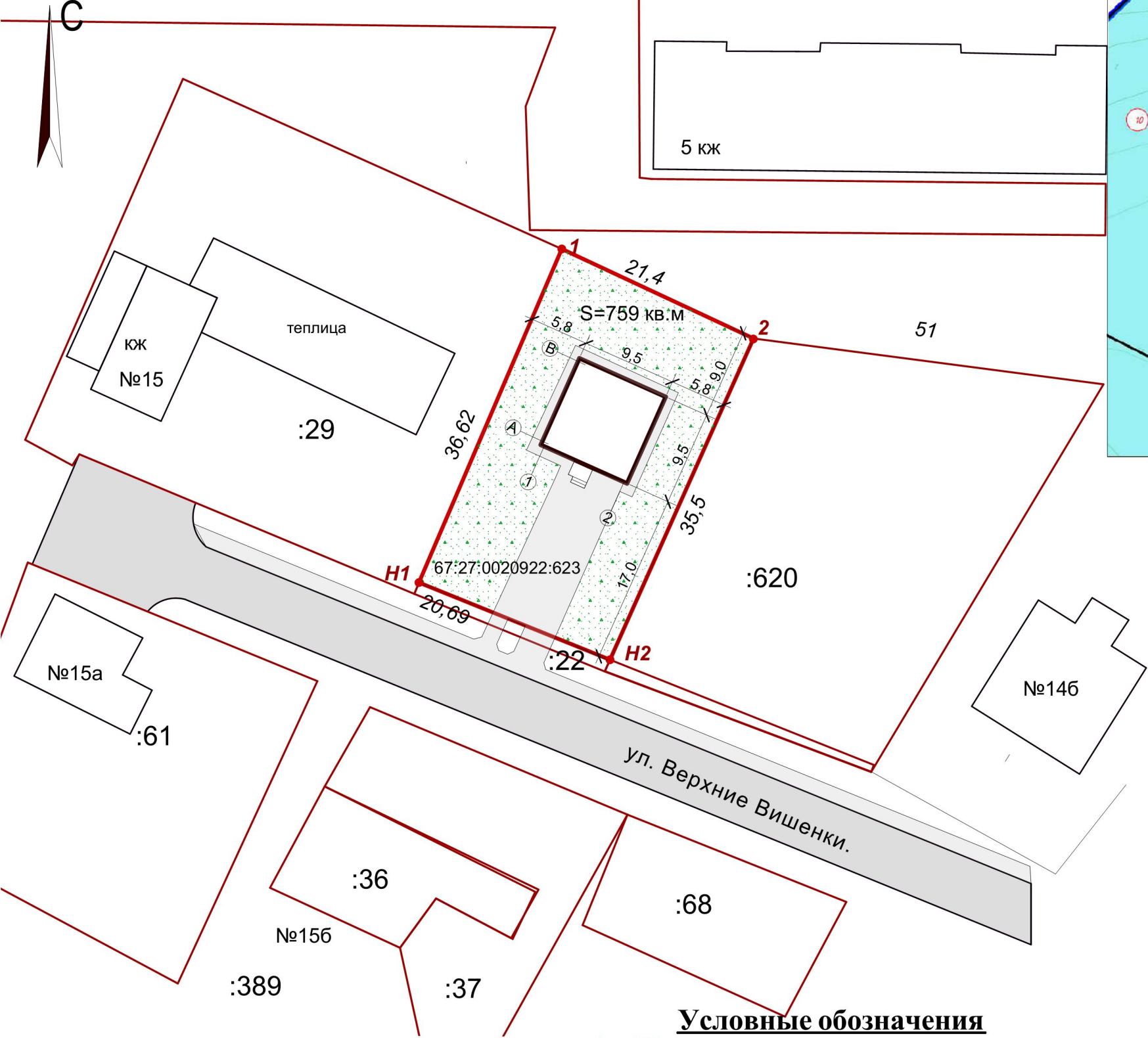
В соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция), разработка и установление санитарно-защитной зоны не требуется.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

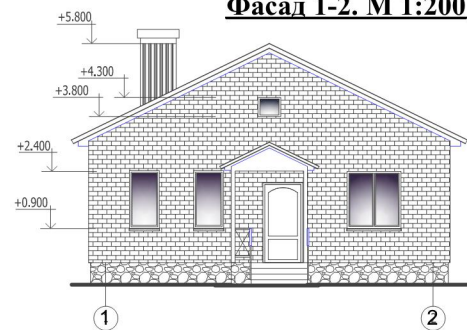
На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: город Смоленск, улица Верхние Вишенки в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020922:623, в части сокращения предельного минимального размера земельного участка, в том числе уменьшения минимальной площади для индивидуального жилищного строительства с 1000 кв. м на минимальную площадь земельного участка – 759,0 кв.м., в целях изменения вида разрешенного использования с «Под незавершенным строительством жилой дом» на «Для индивидуального жилищного строительства (2.1)» для дальнейшего завершения кадастровых действий при реализации проекта межевания территории в городе Смоленске в границах Досуговского шоссе – улицы Вишенки – по границе территориальной зоны ОД, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 05.12.2023 № 3451-адм, а также при условии соблюдения технических регламентов, градостроительных регламентов, требований пожарной безопасности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей и окружающей среды.

					123-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

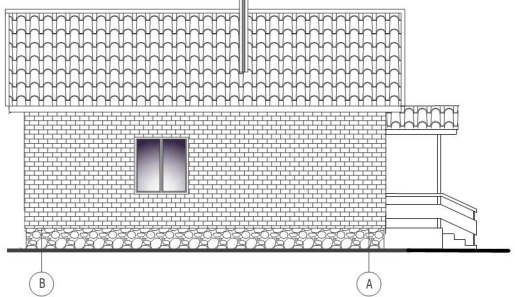
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



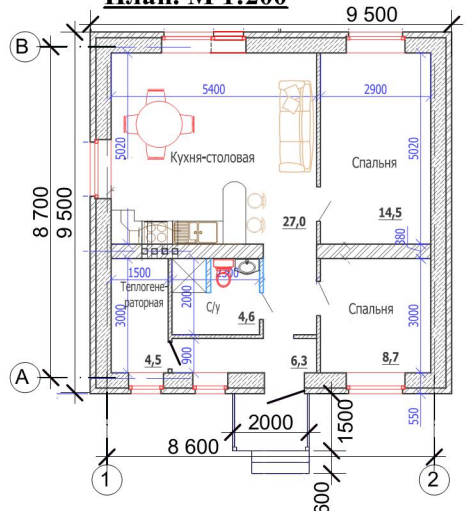
Фасад 1-2. М 1:200



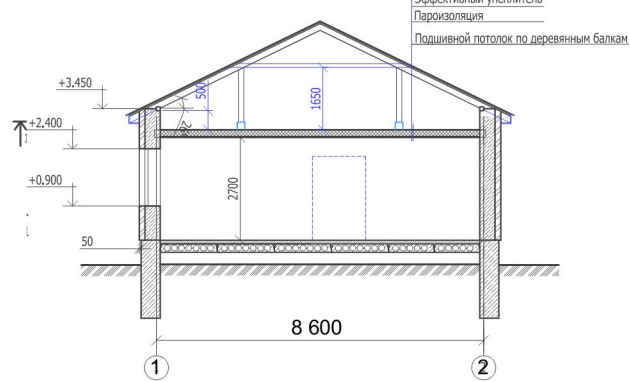
Фасад В-А. М 1:200



План. М 1:200



Разрез 1-1. М 1:200



Материалы:
Обрешетка, стропила,
Эффективный утеплитель,
Пароизоляция,
Подшивной потолок по деревянным балкам

Условные обозначения

- 1 - Н1 границы земельного участка :623
— границы соседних участков
□ проектируемый жилой дом
кж существующие здания и сооружения
— дороги и проезды
— тротуары, мощение участка
зеленая зона участка

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Кол- во	Ед.
1.	Площадь земельного участка	759,0	м²
2.	Площадь застройки	94,3	м²
3.	Процент застройки участка	12,4	%
4.	Площадь жилого дома	70,6	м²

						123-02/2023		
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в связи с возведением нового объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020922:623, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, п. Вишенки		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист
Гип	Галай	1	1	Галай	2025	Технико-экономическое обоснование	ПП	1
Разраб.	Галай	1	1	Галай	2025	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	1	1
						ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		