

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ  
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
«ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ» В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0020920:348,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
Г. СМОЛЕНСК, ДОСУГОВСКОЕ Ш., Д. 25А**

**Введение**

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, планируемого к строительству жилого дома, в части уменьшения минимальной площади земельного участка, при условии соблюдения требований технических регламентов, а также соблюдении прав третьих лиц.

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

**1. 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 - зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Ленинском районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0020920:348; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, Досуговское ш., д. 25А; площадь участка – 800 кв.м; категория земель – земли населенных пунктов; разрешенное использование – жилой дом блокированного типа.

Земельный участок принадлежит на праве собственности Свириденковой Н.Е. (67:27:0020920:348-67/061/2024-19 от 22.03.2024).

В настоящее время участок свободен от застройки.

На территории участка проходит участок водопроводной линии с кадастровым номером 67:27:0000000:4825.

Участок граничит:

- с северной стороны – с земельным участком 67:27:0020920:347, ВРИ «жилой дом блокированного типа»;
- с западной стороны – с земельным участком 67:27:0020920:118, ВРИ «Территория общего пользования (размещение сквера)»;
- с восточной стороны – проездом общего пользования;

- с южной стороны – с земельным участком 67:27:0020920:598, ВРИ «Территории общего пользования (размещение сквера)».

Въезд на участок осуществляется с восточной стороны по существующему проезду общего пользования.

Также участок частично попадает в зону с особыми условиями использования территорий:

67:27-6.5897 - Охранная зона КТП-1531 ВЛ-2302 ПС Южная.

## **2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На участке предусматривается строительство индивидуального жилого дома.

Точные параметры объекта будут определены при дальнейшем проектировании.

В соответствии с градостроительными регламентами допускается строительство жилого дома до 3 этажей, площадь застройки – не более 30% - 240 кв.м.

С учетом нормативных отступов территория, на которой допустимо строительство, имеет трапецевидную конфигурацию с шириной от 5 до 24 м и длиной 31,8 м. Общая площадь территории, на которой допустимо строительство, составляет 454 кв.м, что позволяет разместить индивидуальный жилой дом.

Подъезд к объекту осуществляется с восточной стороны по проезду общего пользования.

Для осуществления строительства необходимо изменить вид разрешенного использования земельного участка на «Для индивидуального жилищного строительства».

### **Технико-экономические показатели:**

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Баланс территории, %
1.	Площадь земельного участка	кв.м	800	100
2.	Площадь застройки	кв.м	Макс. 240	Макс. 30
3.	Площадь озеленения	кв.м	Мин. 120	Мин. 15
4.	Количество этажей	этажи	До 3	-

### 3. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

#### Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка.	кв.м	1000-1800	800	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	5 м со стороны улицы	5	Соответствует
			3 м со стороны смежных земельных участков	3	Соответствует
3.	Предельное количество этажей	эт	3	1-3	Соответствует
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	30%	До 240	Соответствует
5.	Минимальная доля озелененной территории	кв.м	15%	От 120	Соответствует
6.	Минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта	м/м	1 м/м	1	Соответствует

#### 4. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 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.

##### **Соответствие требованиям технического регламента обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства**

Согласно СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" противопожарные расстояния между зданиями жилого назначения должны составлять не менее 6-10 м в зависимости от степени огнестойкости объектов.

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
Жилые и общественные				
I, II, III	C0	6	8	8
II, III	C1	8	10	10
IV	C0, C1	8	10	10

Расстояние от планируемого объекта до жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020920:363 составит как минимум 11 м.

##### **Соответствие санитарно-гигиеническим нормативам**

На земельном участке не планируется размещение объектов, требующих установление санитарно-защитных зон. Санитарно-защитные зоны от других объектов на земельный участок не накладываются.

##### **Иные требования безопасности**

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.

Строительство жилого дома высотой до 3 этажей не окажет отеняющего воздействия на окружающие объекты, не нарушит технические регламенты, установленные Федеральным законом от 10.01.2002г № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

## **5. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА**

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «индивидуальный жилой дом» рассматриваются в части минимальной площади земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020920:348 имеет площадь 800 кв.м. Предельные размеры земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом устанавливаются в пределах от 1000 кв.м до 1800 кв.м. Земельный участок находится в стесненных условиях, ограничен с трех сторон смежными земельными участками и проездом общего пользования с четвертой стороны, в связи с этим увеличение земельного участка не представляется возможным. При этом, на основании анализа данных, можно сделать вывод о том, что размещение в границах участка индивидуального жилого дома без нарушения прав третьих лиц, градостроительных и иных нормативов возможно. Возможно как строительство жилого дома, так и размещение необходимых элементов благоустройства. Уменьшение минимальной площади земельного участка не повлияет на строительство и дальнейшее использование жилого дома.

Таким образом допустимо отклонение от предельных параметров в части уменьшения минимальной площади земельного участка в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка с «жилой дом блокированного типа» на «Для индивидуального жилищного строительства» (2.1) и дальнейшего строительства на земельном участке индивидуального жилого дома.

## **6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «индивидуальный жилой дом» в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020920:348, в части уменьшения минимальной площади земельного участка с 1000 кв.м до 800 кв.м.

Уменьшение минимальной площади земельного участка не повлияет на строительство и дальнейшее использование индивидуального жилого дома.

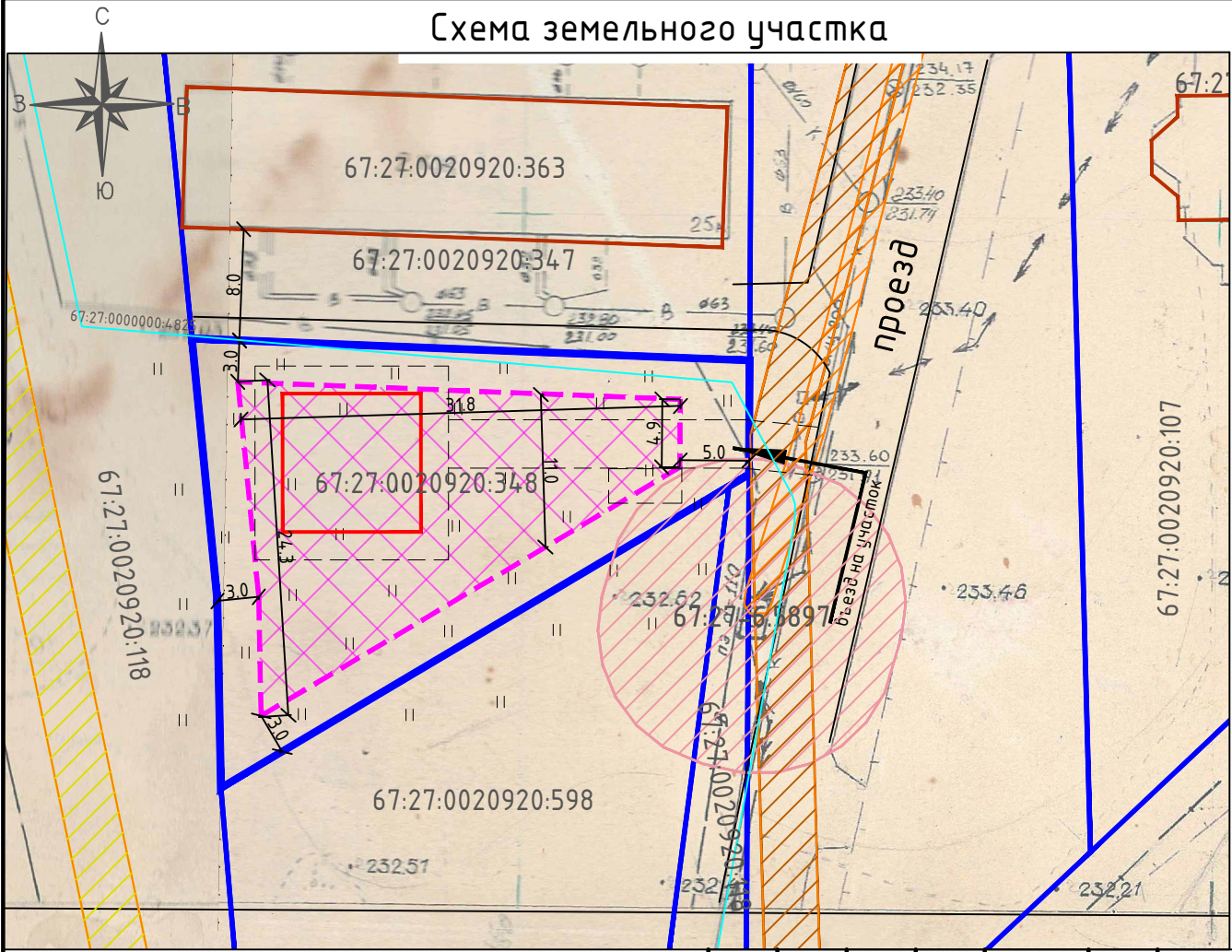
Проект соответствует требованиям противопожарной безопасности, санитарным нормам и техническим регламентам, не нарушает права третьих лиц и не создает угрозы безопасности и окружающей среде.







Схема земельного участка



Условные обозначения

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- территория, в границах которой допустимо размещения объектов в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска
- существующие здания и сооружения

67:27:0031306:829 - Кадастровый номер земельного участка

- планируемый к строительству индивидуальный жилой дом, показан ориентировочно, может быть изменен в процессе дальнейшего проектирования

Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

- 67:27-6.5897 Охранная зона КТП-1531 ВЛ-2302 ПС Южная
- 67:27-6.3285 - Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №2 ТП 549
- 67:27-6.5879 - Охранная зона КЛ-0,4кВ №1 ТП-1531 ВЛ-2302 ПС Южная
- 67:27-6.126 - Охранная зона трубопровода (газопровода) "Газопровод среднего давления, состоящий из 71 участка", расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 14 7119 кв. метроб

Технико-экономические показатели					
№	Показатель	Значение существующее	Баланс территории, %	Значение планируемое	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	800 кв.м	100	800 кв.м	100
2	Площадь застройки	0	0	макс 240	макс 30
3	Площадь территории, на которой допустимо строительство ОКС	454 кв.м	57	454 кв.м	57
4	Количество этажей	0	-	до 3 эт	-

Формат А4

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Гаврилов				2025
Разработал	Солодова				2025

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0020920:348			
Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
	П	2	2
Схема земельного участка. М1:500	ООО "МФЦ "БИНОМ"		