

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово, в части площади земельного участка менее 1000 кв.м (фактическая площадь 600 кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для садоводства и огородничества» на «Для индивидуального жилищного строительства»(код 2.1).

Смоленск.

2026 г.

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово, в части площади земельного участка менее 1000 кв.м (фактическая площадь 600 кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для садоводства и огородничества» на «Для индивидуального жилищного строительства»(код 2.1).

Руководитель проекта

Зыков А.М.

Смоленск.

2026 г.

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом» на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово, в части площади земельного участка менее 1000 кв.м (фактическая площадь 600 кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для садоводства и огородничества» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово, находится в Ленинском районе города Смоленска. Рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Ж4 – зона застройки смешанной этажности. По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж1- зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа. К земельному участку проложены существующие подъездные пути, обеспечивающие транспортную и пешеходную связь земельного участка с улицами и районами г. Смоленска, обеспечивающие подъезд пожарных машин и машин спецавтотранспорта к земельному участку и к жилому дому, планируемому к строительству на данном земельном участке.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово, на основании Договора купли-продажи от 23.07.2025г. является Чумаков Павел Александрович, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.08.2025г.

Земельный участок согласно правоустанавливающих документов имеет площадь 600 кв.м, вид разрешенного использования земельного участка «Для садоводства и огородничества». Согласно Правил

землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-адм, от 01.08.2023 №2079-адм, от 15.09.2023 №2505-адм, от 26.12.2024 №3160-адм, от 17.07.2025 №1073-адм) земельный участок расположен в территориальной зоне Ж4 – зона застройки смешанной этажности. По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж1- зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа., градостроительный регламент которой установлен статьей 27.

Согласно п.1 статьи 27 перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Ж1 не предусматривает вид разрешенного использования земельного участка «Для садоводства и огородничества», в связи с чем правообладатель земельного участка планирует в целях упорядочения землепользования в указанной территориальной зоне Ж1 изменить вид разрешенного использования земельного участка : с «Для садоводства и огородничества» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и построить на нем индивидуальный жилой дом в соответствии с техническими регламентами, действующими на территории Российской Федерации.

Пунктом 2 Правил статьи 27 установлены градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

2.1.1. Минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)-1000кв.м.

2.1.2. Максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)-1800кв.м.

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:2141 имеет фактическую площадь 600 кв.м, что менее минимальной установленной градостроительным регламентом площади 1000кв.м, то правообладатель земельного участка Чумаков Павел Александрович обращается в Администрацию г. Смоленска за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции индивидуального жилого дома в части

площади земельного участка менее 1000 кв.м, а именно : разрешить строительство индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 600 кв.м.

Строительство индивидуального жилого дома предполагается с соблюдением минимальных отступов от границ земельного участка, установленных п.2.2 Правил, а именно:

- не менее 5м со стороны улиц и проездов;
- не менее 3м со стороны смежных земельных участков.

Графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию является схема планировочной организации земельного участка, на которой размещен планируемый к строительству индивидуальный жилой дом с учетом соблюдения технических регламентов, в том числе: градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных. Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

с северо-западной стороны – с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности - территория общего пользования, проезд;

с юго-западной стороны с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0021078:45 (вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства») и 67:27:0021078:219 (вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства»), на котором расположен жилой дом каменной конструкции II-й степени огнестойкости на расстоянии 22 метров от межевой границы с данным земельным участком. Жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141 планируется разместить на расстоянии не менее 3.0 м. т.е. на расстоянии не менее 25 метров от существующего дома;

с юго-восточной стороны - с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности – территория общего пользования.

с северо-восточной стороны - с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности – территория общего пользования.

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, предполагается строительство 2-х этажного с

чердачной крышей каменной конструкции индивидуального жилого дома габаритов: длина-11.0 м, ширина -9,8 м высота –не более 9м.

Внешний облик планируемого к строительству индивидуального жилого дома предполагается выполнить при адаптации к окружающей сложившейся среде, не нарушая ее общую концепцию. Согласно правоустанавливающих документов, а также сведений публичной кадастровой карты Росреестра по Смоленской области категория земель, на которых расположен земельный участок –земли населенных пунктов. Объект предполагается обеспечить всеми инженерными сетями и системами: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация согласно Технических условий, выданных эксплуатирующими инженерные сети инстанциями.

Индивидуальный жилой дом предполагается возвести в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0000000:2141 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 в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

Согласно Схемы планировочной организации земельного участка , являющейся графическим материалом-приложением к данному технико-экономическому обоснованию о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, выше описанные параметры планируемого индивидуального жилого дома изображены согласно условных обозначений (планируемый дом) и числовых данных выше оговоренных расстояний от дома планируемого до существующих домов окружающей застройки. При посадке индивидуального жилого дома согласно схемы планировочной организации земельного участка соблюдаются технические регламенты относительно соседних домов): санитарно-эпидемиологические и противопожарные. Проектируемый процент застройки при размещении дома планируемых габаритов площадью застройки 107,8 кв.м на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141 площадью 600 кв. м составляет 18% (площадь застройки 107,8 кв.м делим на площадь земельного участка 600 кв.м и умножаем на 100%), что не превышает максимальный норматив 30%, установленный ст.27 пунктом 2.4 Правил, т.е. дом

планируется построить нормируемых параметров, не превышая установленный процент застройки.

Согласно пункта 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации: «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Строительство индивидуального жилого дома предполагается на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений. 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 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.

Как описано выше планируемый к строительству индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141 –каменной конструкции. Расположенный с юго-западной стороны на расстоянии не менее 25м от планируемого индивидуального жилого дома индивидуальный жилой дом №46Б – каменной конструкции, следовательно для данных домов степень огнестойкости принимается согласно п.2 ст.30 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 21, а также ст.35 :

1)жилые дома –II-ой степени огнестойкости (предел огнестойкости- «не менее 15мин наружные несущие стены, 45 мин перекрытия и 90мин несущие конструкции стен» (каменные конструкции, железобетон, дерево- с обработкой огнезащитным составом);

2). Класс конструктивной пожарной опасности принимается согласно п.2 ст.31 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 6 –СО (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом);

3). Класс функциональной пожарной опасности принимается согласно п.1, подпункта г) ст.32 Федерального закона №123-ФЗ: индивидуальные жилые дома –Ф1.4 .

Согласно п.1 ст.36 Федерального закона №123-ФЗ классификация строительных конструкций по пожарной опасности: -жилые дома –КО (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом);

Согласно п.4.4 раздела 4 «Общие требования пожарной безопасности» Свода правил СП4.13130.2013 противопожарное расстояние между зданиями, сооружениями определяется как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояние между этими конструкциями.

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 , в соответствии с которой расстояние между домами должно составлять не менее 6м между домами проектируемым и существующим №46Б , фактическое расстояние между домами составит 25м, что намного больше минимального норматива, в связи с чем соблюдаются технические регламенты , установленные Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

С северной стороны имеется подъезд к земельному участку шириной от 3,6 м до 13,1м. Согласно проекту планировки и проекту межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах поселка Миловидово – по границе города Смоленска – по границе

территориальной зоны ЖЗ данный проезд не является тупиковым и имеется сквозной проезд с выездом в районе дома с адресом Миловидово д.47Б.

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 2.0 часа в день с 22 марта по 22 сентября для помещений и территорий .

Согласно расчета по инсоляционному планшету при расположении предполагаемого к строительству индивидуального жилого дома уровня инсоляции в самых неблагоприятных точках существующих соседних жилых домов составляет намного больше 2часов, то предполагаемый к строительству индивидуальный жилой дом ни коим образом не повлияет на инсоляцию д.№46Б, расположенного с юго-западной

стороны, в связи с чем строительство индивидуального жилого дома не нарушит 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 строительстве индивидуального жилого дома при размещении его на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141 площадью 600 кв.м при соблюдении выше описанных градостроительных регламентов (отступ дома от границ со стороны улиц и проездов и от межевых границ, нормируемый процент застройки), с учетом планируемых габаритов дома - длина, ширина, высота, материал конструкций), негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

При строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141 при его размещении согласно схемы планировочной организации земельного участка, когда соблюдаются все предельные параметры, установленные Градостроительным регламентом (за исключением только площади земельного участка), то использование земельного участка при планируемом строительстве индивидуального жилого дома не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

Размещение планируемого индивидуального жилого Дома на земельном участке соответствует требованиям статьи 17 Правил Землепользования и застройки города Смоленска.

ВЫВОД:

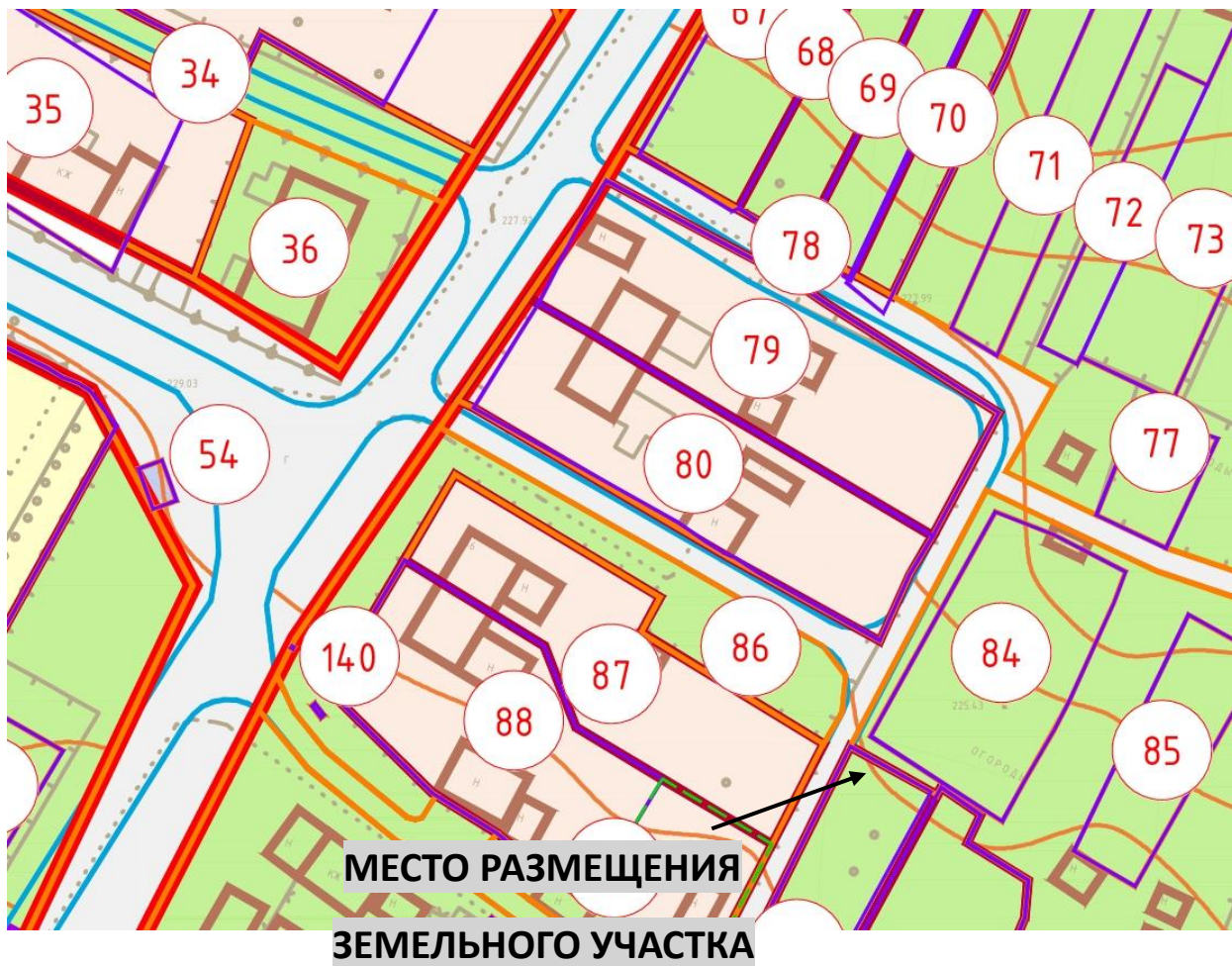
Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что строительство индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0000000:2141 предполагается в соответствии с требованиями технических регламентов: градостроительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований по

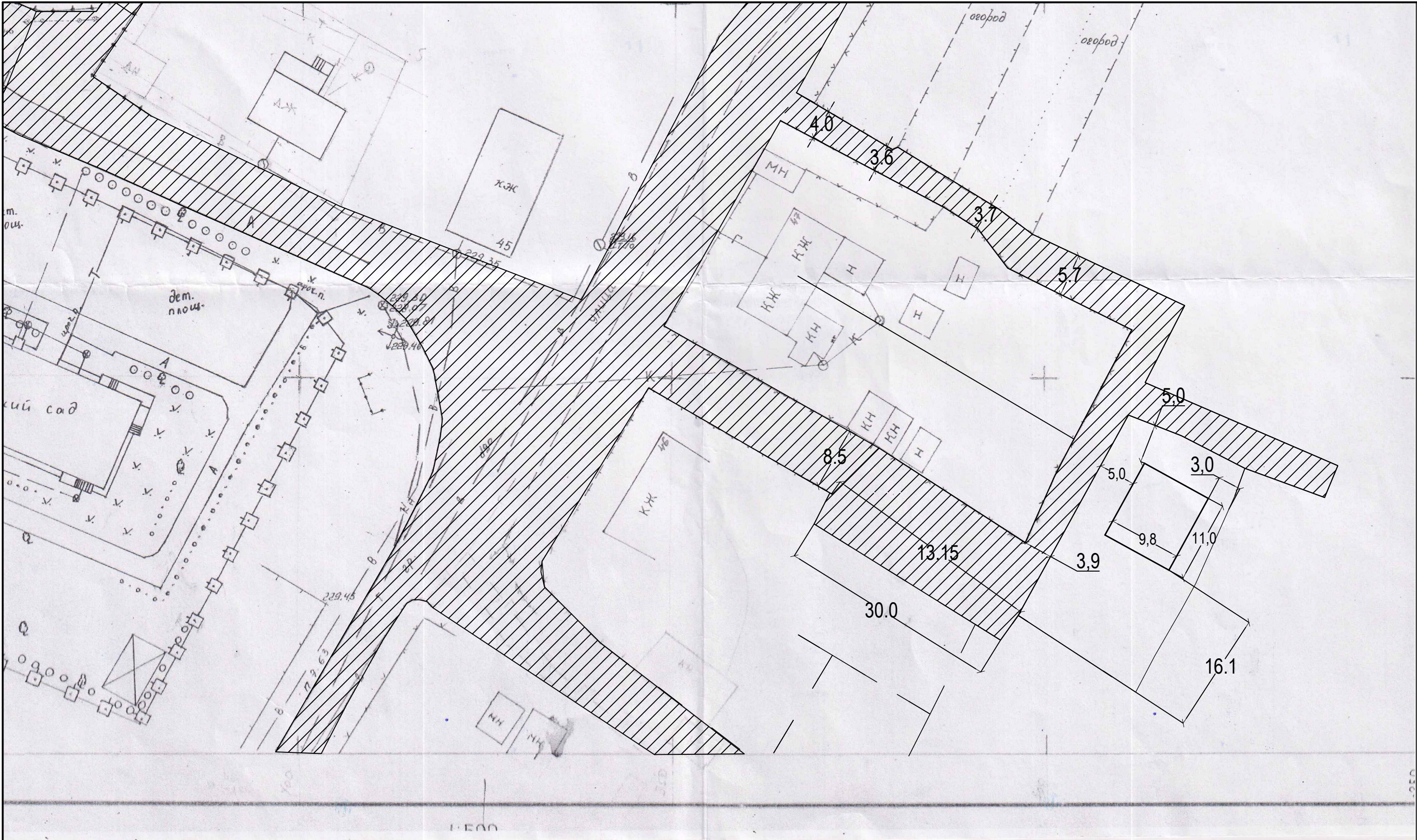
соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры, то отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово» в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000 кв.м (фактическая площадь земельного участка - 600 кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для садоводства и огородничества» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), ВОЗМОЖНО.

Технико-экономическое обоснование составил ГИП Зыков А.М.

А.М.Зыков

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы ЗУ с кадастровым №67:27:0000000:2141

Место допускаемого размещения объектов капитального строительства согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска
- Проектируемый индивидуальный жилой дом

Подъезды пожарных машин и машин спецавтотранспорта

						165 - 09 - 25			
						Технико-экономическое обоснование			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата	ЗУ 67:27:0000000:2141 Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово	Стадия	Лист	Листов
Рук. группы		Зыков А.М.						1	2
						Схема планировочной организации земельного участка	160 КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ СТРОИМ И ПРОЕКТИРУЕМ		

ЭКСПЛЕКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

Поз.	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1	Проектируемый индивидуальный жилой дом 2-х этажный (11.0 х9,8 м)	118,0	м²

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поз.	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1	Площадь ЗУ с кадастровым №67:27:0000000:2141	600,0	м²
2	Площадь застройки	107,8	м²
3	Процент застройки (100:600х118)(норматив -не более 30.0%)	18	%

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:2141 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово планируется с соблюдением требований технических регламентов: градостроительных, санитарноэпидемиологических, 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 строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в части площади земельного участка менее 1000кв.м. (фактически 600 кв.м.) не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта.

						165 - 09 - 25			
						Технико-экономическое обоснование			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата				
						ЗУ 67:27:0000000:2141 Смоленская область, г. Смоленск, п. Миловидово	Стадия	Лист	Листов
Рук. группы		Зыков А.М.						02	
						Схема планировочной организации земельного участка			