ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект» , Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс»,Свидетельство НП СРО (некоммерческое партнерство саморегулируемая организация проектировщиков) «СтройПроект» г. Санкт-Петербург № СРО-П-170-16032012 о допуске к работам по подготовке проектной документации , которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59

* Юридический адрес предприятия: 214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22, офис 23, тел 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Маркова Юлия Алексеевна
(Рожкова Ю.А.),
Рожкова Рита Ивановна

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030378:3, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д.24 .

Директор _____ **Л.И. Шевцова**

ГИП _____ **Л.И. Шевцова**

Г. СМОЛЕНСК
2020

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030378:3, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д.24» .

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером *67:27:0030378:3, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д.24*, и объекта недвижимости- жилого дома с кадастровым номером *67:27:0030378:33,* расположенного в границах данного земельного участка, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Жилой дом №24 согласно правоустанавливающих документов в соответствии с планом Смоленского ОБТИ имеет следующие технические характеристики: габариты по внешнему контуру: (5.72мХ10.1м)+ (3.7м Х2.67м), по периметру цоколь выступает по 15см от стен дома, количество этажей -1 (один), общая площадь дома -68.8кв.м, в том числе жилая площадь 35.9кв.м (4-е жилых комнаты), под частью дома расположен подвал. Дом – шлако-засыпной и бревенчатой конструкции с чердачной крышей площадью застройки с учетом выступающего цоколя и подвала-75.7кв.м,высота дома от пола до конька крыши 6.0м. Степень огнестойкости жилого дома –V(пятая). Кадастровый номер жилого дома -67:27:0030378:33. Инженерное обеспечение жилого дома следующее (существующие): отопление –печное, центральное газоснабжение на пищеприготовление, горячее водоснабжение, канализация –центральная, водоснабжение -центральное, электроснабжение-центральное. Согласно ранее установленного порядка учета жилого фонда холодное помещение веранды 2.67мХ2.62м в общую площадь 68.8кв.м не включено.Если данную площадь по внутреннему замеру включить в площадь 68.8кв.м, то общая площадь по документам составила бы 76.2кв.м (68.8кв.м +2.65Х2.8).

Земельный участок с кадастровым номером *67:27:0030378:3, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д.24* и объект недвижимости - жилой дом, расположенный в границах данного земельного участка, находятся в Промышленном районе города Смоленска в районе сложившейся малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами котеджного типа и домами

блокированного типа с количеством этажей до 3-х этажей включительно. Земельный участок расположен в примыкании к красной линии пер. Кронштадтский. Подъезд к земельному участку производится со стороны пер.. Кронштадтский, посредством которой обеспечивается транспортная и пешеходная связь земельного участка и жилого дома с иными улицами и районами г. Смоленска, обеспечивающая подъезд автомашин личного автотранспорта, пожарных машин и спецавтотранспорта к земельному участку и жилому дому. Земельный участок и прилегающая территория имеют рельеф со значительным уклоном в юго-восточном направлении, в связи с чем конфигурация земельного участка –в виде неправильного многоугольника. Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов, поставленного на Государственный кадастровый учет в Росреестре по Смоленской области -574кв.м, разрешенное использование земельного участка-«Для индивидуального жилищного строительства». Индивидуальный жилой дом в связи с крутым рельефом местности на земельном участке расположен в соответствии с исторически сложившейся линией регулирования застройки (л.р.з.) малоэтажной жилой застройки пер. Кронштадтский в целом. К жилому дому Решением исполкома Смоленского Горсовета от 13.06.1958г. за №569 утвержден план земельного участка площадью 574кв.м с размещением жилого дома фасадной частью (по северо-восточной границе) – с отступом от красной линии переулка на 3.0м, по северо-западной межевой границе – 3.0м.Конфигурация земельного участка имела форму трапеции и не учитывала неблагоприятный рельеф местности (участок был вытянут с северо-запада на юго-восток, в связи с чем использовать нижнюю (южную) часть земельного участка из-за крутого склона использовать по назначению не представлялось возможным.

На настоящий период границы земельного участка площадью 574кв.м уточнены в связи с фактическим крутым рельефом , участок имеет вытянутую форму в виде неправильного многоугольника с запада на восток, расстояния от дома до границ земельного участка составляет следующие величины: по фасадной границе (точки 1-2)- от 2.83м до 2.94м; по восточной границе (точки 6-7) -29.7м, а точки 8-9 –от 3.23мдо 3.7м, по юго-восточной границе (точки 9-10)- от 3.35м до 3.21м, по северо-западной границе (точки 10-1)- от 4.48м до 4.30м. Указанные от дома расстояния до границ земельного участка уточнены кадастровым инженером и приведены с абсолютной точностью (см. Схему планируемого расположение жилого дома на земельном участке). На Схеме планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию , расстояния по углам указаны от дома до границы земельного участка минимальные.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

-с северо-восточной стороны (точки 1-2) участок граничит с землями государственной собственности , на которых строения отсутствуют – переулок Кронштадтский. Расстояние от дома до красной линии улицы - 2.83м-2.94м. Расстояние от жилого дома №24 до домов, расположенных через переулок Кронштадтский –до д№25-20м и 15м, до д.№27 -30.0м
-с северо-восточной стороны (3-4)участок граничит с земельным участком домовладения №26 (кадастровый номер 67:27:0030379:14), жилой дом №24 отстоит от жилого дома №26 на расстоянии 25.0м.
-с юго-восточной и юго-западной стороны (4-5-6-7-8-9-10) участок граничит с землями государственной собственности , на которых земельные участки и строения иных землепользователей отсутствуют –крутой склон .
-с северо-западной стороны (точки 10-1) участок граничит с земельным участком домовладения №22 по пер. Кронштадтский (кадастровый номер *67:27:0030378:178)* , на котором размещен существующий в 19.7м от межевой границы 3-х этажный кирпичной конструкции жилой дом II-ой степени огнестойкости. Жилой дом №24 от межевой границы с данным домовладением расположен на расстоянии 4.3м-4.48м.

Правообладателями земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030378:3 площадью 574кв.м и жилого 1-но этажного с подвалом под частью дома с кадастровым номером 67:27:0030378:33 общей площадью 68.8кв.м , расположенных по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, являются : Рожкова Юлия Александровна (согласно свидетельства о заключении брака –Маркова Ю.А.-1/2 доля) и Рожкова Рита Ивановна (1/2доля), что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности от 23.06.2014г. серии 67-АВ под номерами: 099900, 099901,099902,099903 .

Правообладатели земельного участка и жилого дома в целях повышения уровня благоустройства жилого дома и комфортности проживания в нем предполагает провести реконструкцию индивидуального жилого дома , не выходя за габариты существующего дома, которая заключается в следующем: ввиду затопления подвала грунтовой водой провести его засыпку, провести перепланировку с переустройством 1-ого этажа с оборудованием в уровне чердачного пространства жилых комнат при утеплении ограждающих конструкции стен и потолка чердачных конструкций изнутри помещений , демонтировать отопительную печь , провести газовое отопление, над подвальной выступающей частью выполнить пристройку 1.0мХ2.8м, по выступающему обрезу цокольной части фундамента выполнить отделку фасадов дома панелями ПВХ, , указанные выше расстояния от дома до межи, до красной линии, до соседних домов остаются без изменения, не нарушая исторически сложившиеся расстояния до красной линии и до боковых границ . Степень огнестойкости конструкций дома -V (пятая как и до реконструкции). Высота дома -6.0м (не меняется).

Общая площадь помещений жилого дома в результате реконструкции составит 83.5кв.м, в том числе жилая – 56.0кв.м (6 жилых комнат), количество этажей станет 2 надземных (1-ый и мансардный),подземных этажей –нет, площадь застройки останется прежней-75.7кв.м, общая площадь помещений по дому увеличится на 7.3кв.м, на год начала и окончания реконструкции предполагается в 2021г.-2022г. после получения собственниками разрешительной документации согласно действующего законодательства (на настоящий период –оформление уведомления о планируемой реконструкции жилого дома). При обследовании установлено, что дом имеет и будет иметь полный перечень и состав помещений, необходимых для проживания одной семьи в соответствии с требованиями Свода правил СП55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные».

Согласно правоустанавливающих документов на земельный участок , а также сведений публичной кадастровой карты Росреестра по Смоленской области категория земель, на которых расположен земельный участок – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – «Для индивидуального жилищного строительства».

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска, территориальная зона, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030378:3 и расположенный на нем жилой дом , в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета Ш созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенными изменениями , утвержденные решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IVсозыва от 09.11.2010г. №193*, «Ж1»-зона застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и блокированного типа, градостроительный регламент для данной территориальной зоны для строительства и реконструкции жилых домов ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска следующий: минимальная площадь земельного участка -1000кв.м, максимальная -1800кв.м, количество этажей –не более 3-х, расстояние от красной линии улиц домов должно составлять не менее 5.0метров, от межевых границ со смежными землепользователями –не менее 3.0м, коэффициент застройки согласно ныне действующих норм –не более 20% .

Собственники земельного участка в соответствии с существующим размером площади земельного участка 574кв.м с учетом соблюдения действующих градостроительных регламентов, не нарушая и не изменяя исторически сложившиеся расстояния до красной линии и до межевых границ , не нарушая предельного коэффициента застройки (20%) предполагают выше описанную реконструкцию жилого дома .

Реконструкция индивидуального жилого дома предполагается в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030378:3 в соответствии с существующим объемно-планировочным решением жилого дома , с учетом фактического его размещения на земельном участке 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 реконструкции данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

С учетом описанных выше градостроительных регламентов реконструкция жилого дома предполагается в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка-«Для индивидуального жилищного строительства», количество этажей –не более 3-х, процент застройки –не более 20% (фактический процент застройки составляет 14% , а именно: коэффициент застройки равен -75.7кв.м площадь застройки дома делим на 574кв.м площади земельного участка и умножаем на 100% - согласно действующего на настоящий момент Свода Правил СП42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» , а именно: согласно таблицы Б.1 «Показатели плотности застройки участков территориальных зон» указанного СП42.13330.2016 для городских поселений коэффициент застройки индивидуальными жилыми домами составляет 20%.), земельный участок примыкает к красной линии с отступом от нее согласно исторически сложившегося расстояния 2.94м-2.83м, что менее действующего на настоящий период предельного параметра, установленного градостроительным регламентом- расстояния 5.0м. до красной линии, однако, согласно правоустанавливающих документов отступ от красной линии жилого дома предполагался 3.0м ; реконструкция индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 574кв.м вместо установленных регламентом 1000кв.м **является отклонением от предельного параметра в части: 1)**допустимого размещения объекта капитального строительства, реконструкции от красной линии улицы, 2) заниженной площади земельного участка, в связи с чем собственники Маркова Юлия Александровна и Рожкова Рита Ивановна обращаются в Администрацию г. Смоленска с просьбой разрешить указанные отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства индивидуального жилого дома *в части уменьшения выше указанных расстояний до красной линии пер. Кронштадтский и уменьшения площади земельного участка относительно ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска.*

Согласно Схемы планировочной организации земельного участка , являющейся графическим материалом-приложением к данному технико-экономическому обоснованию о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, реконструкции, выше описанные параметры

индивидуального жилого дома , а также указанные линии допускаемого размещения объекта изображены согласно условных обозначений и числовых данных указанных расстояний (см. условные обозначения). При фактическом размещении индивидуального жилого дома согласно схемы планировочной организации земельного участка *соблюдаются требования технических регламентов* относительно соседних домов: санитарно-эпидемиологические и противопожарные, нарушения прав третьих лиц не усматривается

Согласно пункта 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации : «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Реконструкция индивидуального жилого дома №24 по пер. Кронштадтскому предполагается на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, а именно :от жилого дома №22 –на расстоянии 24.0м, от жилого дома №25-на расстоянии 15м и 20.0м, от жилого дома №26- на расстоянии 25.0м, от жилого дома №27-на расстоянии 30.0м .

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.*

В связи с чем классификация жилых домов №22, №25, №26, №27, между которыми рассматривается технический регламент пожарной безопасности от д.№24 следующая:

-Жилые дома №22, №25, №26, №27- каменной конструкции

(деревянные конструкции стропильных систем покрыты огнезащитным составом)

1) Степень огнестойкости согласно п.2 ст.30 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 21 , а также ст.35 :все жилые дома –II-ей степени огнестойкости (предел огнестойкости-«не менее 15мин наружные ненесущие стены, 45 мин перекрытия и 90мин несущие конструкции стен» (каменные конструкции),

2).Класс конструктивной пожарной опасности принимается согласно п.2 ст.31 Федерального закона №123-ФЗ по ст.87, табл. 6 :- все жилые дома – класса конструктивной пожарной опасности 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);

Жилой дом №24 по пер. Кронштадтскому –V степени огнестойкости-деревянные конструкции с огнезащитной обработкой, панели ПВХ наружной отделки –негорючие.

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 V и II степени огнестойкости должно составлять не менее 12 м , фактическое расстояние между домами составляет не менее 15м (домов на расстоянии ближе 15м от дома №24 нет)., что более минимального норматива для домов II и Vстепени огнестойкости.*

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.

Фактические расстояния между существующими индивидуальными жилыми домами более минимального норматива, в связи с чем планируемая реконструкция жилого дома №24 по пер. Кронштадтскому с пристройкой 1.0мХ2.8м не нарушит технические регламенты ,

установленные Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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

Согласно расчета по инсоляционному планшету при расположении существующего индивидуального жилого дома №24от домов №22, №25, №26, №27 на расстоянии более 15м уровни инсоляции помещений в оконных проемах соседних домов составляет намного более норматива-2часа , в связи с чем размещение жилого дома №24 после выполнения планируемой реконструкции с пристройкой 1.0мХ2.8м 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.

Памятники истории и культуры в данном месте отсутствуют.

На прилегающие территории при фактическом размещении жилого дома №24 по пер. Кронштадскому в г. Смоленске, планируемого к реконструкции , с расстоянием до красной линии 2.83-2.94м(менее установленного норматива 5.0м), а так же на земельном участке площадью 574кв. менее минимального норматива (1000кв.м) негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Реконструкция индивидуального жилого дома №24 попер. Кронштадтскому на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030378:3 согласно указанных в чертежах расстояний до границ земельного участка предполагается с соблюдением всех остальных предельных параметров, установленных в ныне действующих Правилах землепользования и застройки г. Смоленска, когда использование земельного участка при существующих отступлениях от предельных параметров , установленных градостроительным регламентом, *не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.*

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что реконструкция индивидуального жилого дома №24 (кадастровый номер 67:27:0030378:33), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030378:3 по адресу: г. Смоленск, пер. Кронштадтский, планируется в соответствии с требованиями действующих 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 реконструкции данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры , то ***отклонение от предельных параметров*** *разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030378:3, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д.24 в части уменьшения расстояния до красной линии с 5.0м до 2.83м -2.94м, (расположение жилого дома обусловлено исторически сложившейся системой застройки, построен дом так и введен в эксплуатацию с такими отступами от красной линии по ранее действующим правилам) , а так же в части размещения дома на земельном участке площадью 574кв.м, что менее минимального*

На прилегающие территории при фактическом размещении жилого дома №24 по пер. Кронштадскому в г. Смоленске, планируемого к реконструкции , с расстоянием до красной линии 2.83-2.94м(менее установленного норматива 5.0м), а так же на земельном участке площадью 574кв. менее минимального норматива (1000кв.м) негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Реконструкция индивидуального жилого дома №24 попер. Кронштадтскому на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030378:3 согласно указанных в чертежах расстояний до границ земельного участка предполагается с соблюдением всех остальных предельных параметров, установленных в ныне действующих Правилах землепользования и застройки г. Смоленска, когда использование земельного участка при существующих отступлениях от предельных параметров , установленных градостроительным регламентом, *не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.*

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что реконструкция индивидуального жилого дома №24 (кадастровый номер 67:27:0030378:33), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030378:3 по адресу: г. Смоленск, пер. Кронштадтский, планируется в соответствии с требованиями действующих 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 реконструкции данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры , то ***отклонение от предельных параметров*** *разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030378:3, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д.24 в части уменьшения расстояния до красной линии с 5.0м до 2.83м -2.94м, (расположение жилого дома обусловлено исторически сложившейся системой застройки, построен дом так и введен в эксплуатацию с такими отступами от красной линии по ранее действующим правилам) , а так же в части размещения дома на земельном участке площадью 574кв.м, что менее минимального*

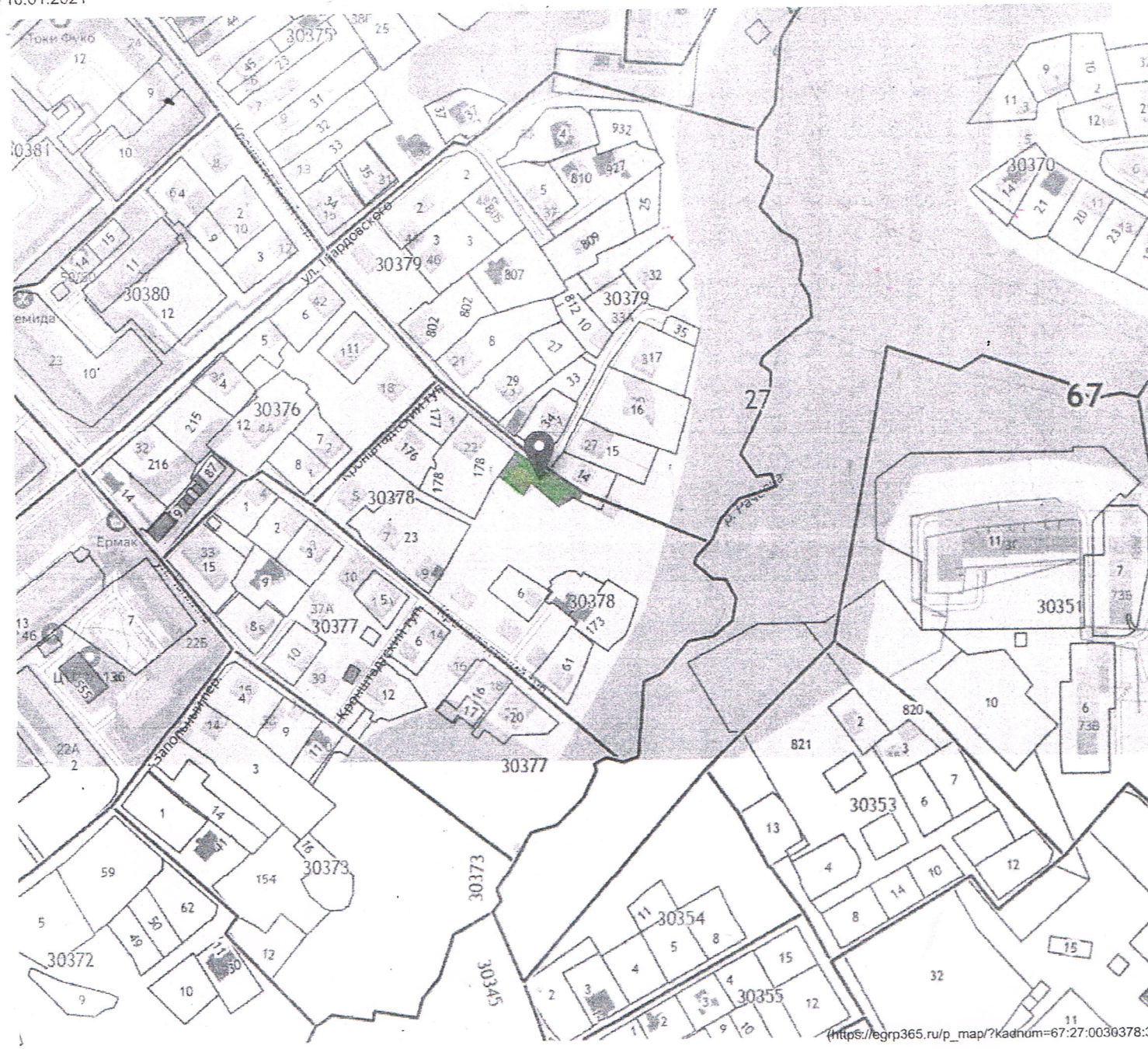
ныне действующего норматива 1000кв.м, в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, ***ВОЗМОЖНО***.

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»
_____ Л.И.Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

16.01.2021

Публичная кадастровая карта - Россия 2021 года

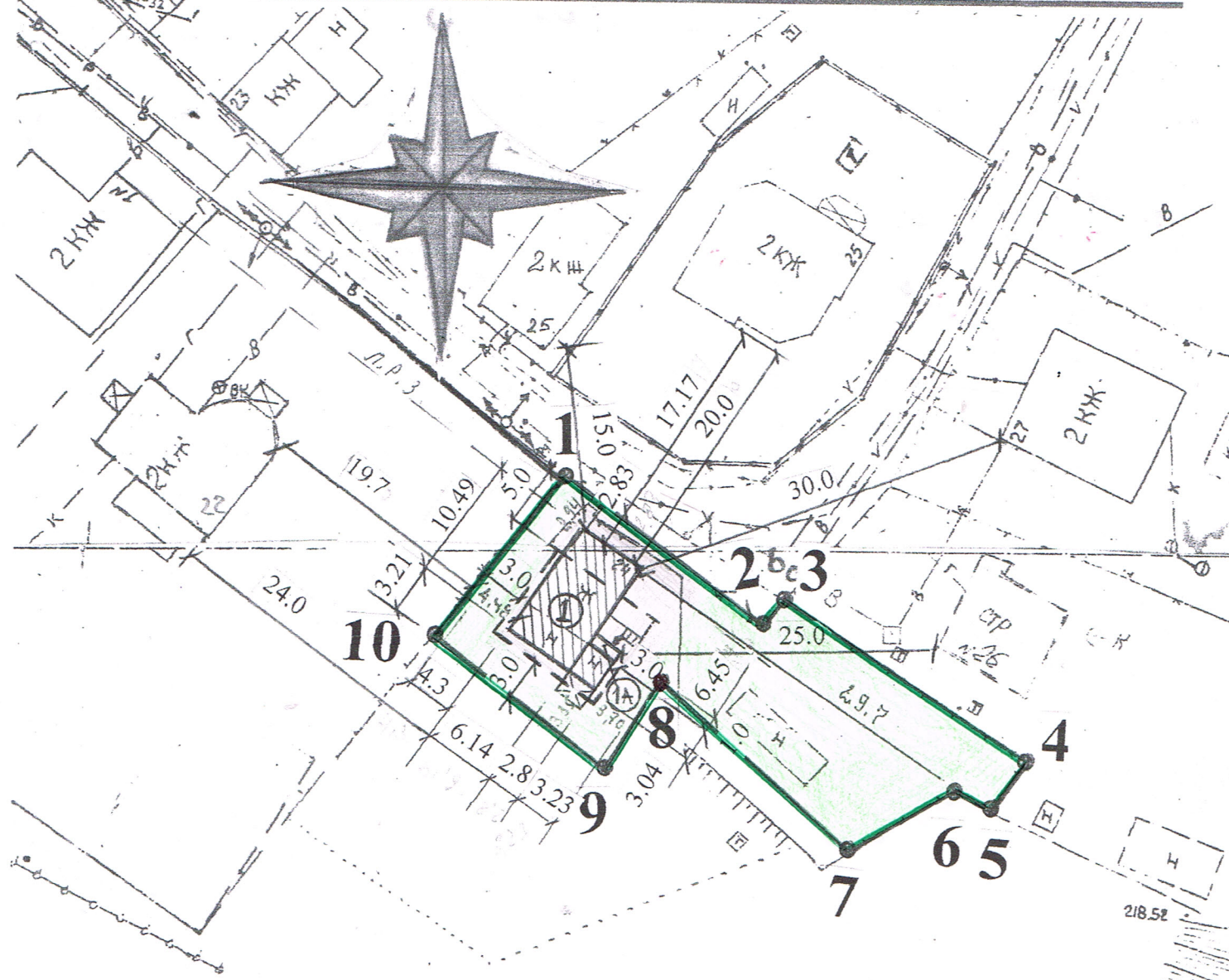


© Яндекс Уч

https://pkk5.ru

Место размещения земельного участка и жилого дома

СХЕМА
ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



Зона Ж1

ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Реконструкция индивидуального жилого дома (кадастровый номер 67:27:0030378:33) здания:		
	-до реконструкции -1-но этажный с подвалом под частью дома	67.7	м2
	-после реконструкции – 2 –х этажный с отделкой снаружи панелями ПВХ (1-й этаж и мансарда) без подвала –подвал засыпан,	75.7	м2
1А	-в том числе пристройка	2.7	м2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030378:3	574.0	м2
2.	Площадь застройки до реконструкции	67.7	м2
3.	Площадь застройки после реконструкции	75.7	м2
4.	Сад-огород	398.3	м2
5.	Площадь твердых покрытий	100.0	м2
6.	Коэффициент застройки (75.7:574Х100) (норматив –не более 20.0%)	14.0	%

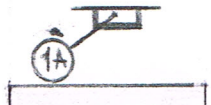
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1 2

Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030378:3 площадью 574кв.м в лит.1-10



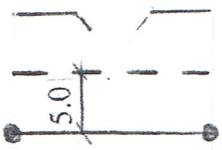
Существующий жилой дом , подлежащий реконструкции



Проектируемая пристройка

Твердые покрытия

Сад-огород



Ворота, калитка

Линия допускаемого места размещения реконструкции жилого дома согласно предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции)

						29/2020		ГП
						Реконструкция жилого дома адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пер. Кронштадтский, д.24 - отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции)		
Директор		Шевцова Л.И.				Генплан	стадия	лист	листов
ГИП		Шевцова Л.И.						01	
						Схема планировочной организации земельного участка	ООО «Параллель»		