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,
*Фактический адрес: 214004, г. Смоленск, ул. Багратиона, д.4, офис 58,
тел 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Ульянов Игорь Николаевич

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 67:27:0031725:284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна») в части площади земельного участка менее 1000кв.м (фактическая площадь 825кв.м) при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «Для индивидуального садоводства» на «Для индивидуального жилищного строительства»(код 2.1).

Г. СМОЛЕНСК
2025

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,
*Фактический адрес: 214004, г. Смоленск, ул. Багратиона, д.4, офис 58,
тел 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Ульянов Игорь Николаевич

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 67:27:0031725:284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна») в части площади земельного участка менее 1000кв.м (фактическая площадь 825кв.м) при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «Для индивидуального садоводства» на «Для индивидуального жилищного строительства»(код 2.1).

Директор _____ **Л.И. Шевцова**

ГИП _____ **Л.И. Шевцова**

Г. СМОЛЕНСК
2025

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 67:27:0031725:284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна»), в части площади земельного участка менее 1000кв.м (фактическая площадь 825кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для индивидуального садоводства» на «Для индивидуального жилищного строительства»(код 2.1).

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031725:284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна»), прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031725:284, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна»), находится в Промышленном районе города Смоленска в районе малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа с количеством этажей до 3-х этажей включительно. К земельному участку проложены существующие подъездные пути, обеспечивающие транспортную и пешеходную связь земельного участка с улицей Березовой и иными 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 67:27:0031725:284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна»), на основании Договора купли-продажи от 18.10.2024г. является Ульянов Игорь Николаевич, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.10.2024г.

Земельный участок согласно правоустанавливающих документов имеет площадь 825кв.м, вид разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального садоводства». 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 Ж1-зоне застройки индивидуальными

жилыми домами и жилыми домами блокированной застройки, 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 индивидуального садоводства», 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 индивидуального садоводства» 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 67:27:0031725:284 имеет фактическую площадь 825кв.м, что менее минимальной установленной градостроительным регламентом площади 1000кв.м, то правообладатель земельного участка Ульянов Игорь Николаевич обращается в Администрацию г. Смоленска за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции индивидуального жилого дома в части площади земельного участка менее 1000кв.м, а именно : разрешить строительство индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 825кв.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 ГП-01, 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 северной стороны по границе лит.9-8-7-6 участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031725:283 и 67:27:0031725:37 домовладения №10, на котором расположен жилой дом каменной конструкции II-й степени огнестойкости на расстоянии от планируемого к строительству жилого дома в 25м. От межевой границы с данным земельным участком жилой дом на земельном участке с кадастровым номером планируется разместить на расстоянии не менее 3.0 м.
-с восточной, южной и западной стороны по границе лит.6-5-4-3-2-1-10-9 участок граничит с городскими землями, государственная собственность на которые не разграничена- ул. проезды. планируется разместить с учетом соблюдения существующей сложившейся линии регулирования застройки малоэтажными домами на расстоянии не менее 5.0м. Жилых домов со стороны указанных границ.

На земельном участке с кадастровым номером *67:27:0031725:284,* предполагается строительство 1-но этажного с чердачной крышей каменной конструкции индивидуального жилого дома габаритов: длина-10.0м, ширина -10.0м, высота –не более 6м.

Внешний облик планируемого к строительству индивидуального жилого дома предполагается выполнить при адаптации к окружающей сложившейся среде, не нарушая ее общую концепцию.

Согласно правоустанавливающих документом, 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 №67:27:0031725:284 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 – под лит.1) 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 100кв.м на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031725:284 площадью 825 кв. м составляет 12% (площадь застройки 100кв.м делим на площадь земельного участка 825кв.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 67:27:0031725:284 –каменной конструкции. Расположенный с северной стороны на расстоянии 25м от планируемого индивидуального жилого дома индивидуальный жилой дом домовладения №10 – 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 ненесущие 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 №10 , 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».*

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 2.0часа 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.№10, расположенного с северной 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 67:27:0031725:824 площадью 825кв.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 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

При строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031725:284 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 №67:27:0031725:284 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 67:27:0031725:284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая Поляна») » в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м(фактическая площадь земельного участка -825кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для индивидуального садоводства» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), ВОЗМОЖНО.*

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

Публичная кадастровая карта

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

25:284

казать проверку границ на местности

Земельный участок

Землепользование

ты

ый 67:27:0031725:284

ый 67:27:0031725

Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з "Рябиновая полян

825 кв.м

Рябиновая улица

Березовая улица

Облепиховая улица

Промышленный район

Муниципальный округ Смоленск

Городской округ Смоленск

Место размещения земельного участка

Leaflet | © OpenStreetMap, Публичная кад

Администрация города Смоленска

Ж1

Ж2

ул. Березовая

ул. Облепиховая

ул. Рябиновая

Зона Ж1

СХЕМА
ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500



ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый индивидуальный жилой дом 1-но этажный (10.0мХ10.0м)	100.0	М2

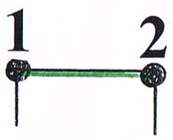
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031725:284	825.0	м2
2.	Площадь застройки	100.0	м2
3.	Сад-огород	500.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	225.0	м2
5.	Процент застройки (100:825Х100) (норматив –не более 30.0%)	12.0	%

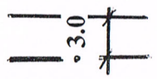
ПРИМЕЧАНИЕ:

1. **Строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031725:284 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в р-не ул.Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна») планируется с соблюдением требований 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 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.**
2. **Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в части площади земельного участка менее 1000кв.м (фактически 825кв.м)не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта .**

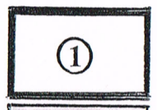
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27: 0031725:284 площадью 825.0кв.м



Место допускаемого размещения объектов капитального строительства согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска



Проектируемый индивидуальный жилой дом

Твердые покрытия

Сад-огород



Ограждение, ворота, калитка

							25/2025	ГП
							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 67:27:0031725:284, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, в р-не ул. Березовая (ранее с-з «Рябиновая поляна») в части площади земельного участка менее 1000кв.м (фактическая площадь 825кв.м).		
Директор			Шевцова Л.И.				Генплан	стадия	лист	листов
ГИП			Шевцова Л.И.						01	
							Схема планировочной организации земельного участка .	ООО «Параллель»		