ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

*Членство в СРО АС «СтройПроект», Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», членство в национальном реестре специалистов – проектировщиков и изыскателей. *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 предприятия: 214004, г. Смоленск, ул. Багратиона, д.58, офис 58; тел 8-920-330-69-67 , email: exp.parallel@mail.ru

Застройщик: Красильников Евгений Олегович

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, *реконструкции* объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, *под «Индивидуальный жилой дом», расположенного* на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м (фактическая площадь 542кв.м), при изменении вида разрешенного использования земельного участка : с «Для индивидуального дачного строительства» на «Индивидуальное жилищное строительство» (код 2.1) при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований , а также с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе указанной реконструкции.

Директор _____ **Л.И. Шевцова**

ГИП _____ **Л. И. Шевцова**

г. Смоленск 2026г.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, *реконструкции* объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, *под «Индивидуальный жилой дом», расположенного* на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м (фактическая площадь 542кв.м) при изменении вида разрешенного использования земельного участка : с «Для индивидуального дачного строительства» на «Индивидуальное жилищное строительство» (код 2.1) при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований , а также с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе указанной реконструкции.

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), а также объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, расположенного на указанном земельном участке, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), а также объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, расположенного на указанном земельном участке, находятся в Заднепровском 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 общего пользования улица 2-я Дачная , обеспечивающие транспортную и пешеходную связь земельного участка с Витебским шоссе и иными улицами и районами г.

Смоленска, обеспечивающие подъезд пожарных машин и машин спецавтотранспорта к земельному участку и к объекту дачный домик, *планируемому к реконструкции под индивидуальный жилой дом*.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), а также объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, на основании Договора купли-продажи от 27.01.2018г. является Красильников Евгений Олегович, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок и дачный домик.

Согласно правоустанавливающих документов существующий объект капитального строительства *дачный домик* -это 1-но этажное здание бревенчатой конструкции общей площадью 30.9кв.м, в том числе жилой 25.3кв.м (холодная веранда 2.58мХ6.07м согласно установленного на тот период порядка учета технических характеристик объектов не включена в общую площадь здания 30.9кв.м).Высота здания -2.85м. В дачном домике - печное отопление. Количество жилых комнат -3, площадь застройки -52кв.м , строительный объем -150куб.м, чердачная крыша.

Земельный участок согласно правоустанавливающих документов имеет площадь 542кв.м, вид разрешенного использования земельного участка «*Для индивидуального дачного строительства*». 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, от 25.09.2025 №1440-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 дачного строительства»,* в связи с чем правообладатель указанных земельного участка и объекта капитального строительства *дачный домик* планирует в целях упорядочения землепользования в указанной территориальной зоне Ж1 изменить вид разрешенного использования земельного участка : с «*Для индивидуального дачного строительства» на «Индивидуальное жилищное строительство*» (код 2.1) *путем реконструкции дачного домика под 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 67:27:0011210:23 имеет фактическую площадь 542кв.м, что менее минимальной установленной градостроительным регламентом площади 1000кв.м, что является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции : с «Дачный домик» на « Индивидуальный жилой дом», то правообладатель земельного участка и объекта недвижимости дачного домика Красильников Евгений Олегович обращается в Администрацию г. Смоленска за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции дачного домика под индивидуальный жилой дом в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м, а именно : разрешить реконструкцию дачного домика под индивидуальный жилой дом на земельном участке площадью 542кв.м.

Согласно представленного Уведомления о планируемом строительстве или реконструкции индивидуального жилого дома или садового дома правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства дачный домик ранее обращался в Администрацию г. Смоленска о планируемой реконструкции садового дома (дачного домика).

На настоящий период собственник планирует в соответствии с основным видом разрешенного использования *реконструкцию дачного домика под индивидуальный жилой дом* при увеличении параметров объекта , заключающуюся в сносе ветхой веранды, демонтаже конструкции крыши, усилении фундамента дома, проведении пристройки с северной и восточной стороны дома, надстройки 2-ого этажа, стены пристроек и 2-ого этажа выполнить планируется из пеноблока, дом в целом планируется снаружи облицевать силикатным кирпичом, выполнить двухскатную крышу, кровля - металлочерепица. На 1-ом этаже планируется разместить помещения: прихожая, две жилые комнаты, кухня, санузел, котельная для установки газового котла, веранда; на 2-ом этаже – три жилые комнаты, санузел , кладовая, коридор, балкон. В индивидуальном жилом доме планируется инженерно-техническое обеспечение в соответствии с техническими условиями и от существующих вводов инженерных сетей:
- электроснабжение : с ПАО Межрегиональная распределительная сетевая компания Центра -Филиалом ПАО «МРСК Центра»-Смоленскэнерго» имеется Акт об осуществлении технологического присоединения, в существующем дачном домике установлено электрооборудование, сертифицированный счетчик учета потребляемой электроэнергии;

-газоснабжение : разработан проект ПКО АО «Газпром газораспределение Смоленск» для установки в доме газоиспользующего оборудования : газовая плита, отопительный котел, проточный водонагреватель, сертифицированный прибор учета потребления газа, с АО «Газпром газораспределение Смоленск» заключен договор по техническому обслуживанию внутри газового оборудования, имеется Акт сдачи-приемки выполненных работ;
- водоснабжение: автономное от коллективной скважины для группы жилых домов по ул. 2-й Дачной планируется подвести подземный водопровод от распределительного колодца, выполнить разводку труб в кухню, санузлы, к котельной, установить сантехническое оборудование : душевую кабину, унитазы, водопроводные раковины, ванну, сертифицированный счетчик по контролю за использованием воды;
- водоотведение -локальный септик с водонепроницаемым выгребом, с последующим вывозом накопившихся стоков централизованно путем откачки стоков ассенизационным транспортом
- выполнить приточно-вытяжную вентиляцию в капитальных стенах и коробами, кроме того планируется естественная вентиляция -через открывающиеся створки окон и дверей .
-в жилых комнатах и кухне - естественное освещение.
- существующая печь сохраняется с использованием ее как камин.

После реконструкции дачный домик в соответствии с проектным поэтажным планом ООО «Параллель» будет иметь следующие технические характеристики : общая площадь помещений 166.8кв.м, в том числе жилая площадь -104.1кв.м (количество жилых комнат -5), площадь застройки -102кв.м, строительный объем-650куб.м, количество этажей -2(два), дом - смешанной конструкции: бревенчатый, пеноблок с облицовкой снаружи силикатным кирпичом, с чердачной крышей.

На настоящий период с учетом того, что территориальная зона ныне действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска-Ж1 зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированной застройки , вид разрешенного использования земельного участка которой не предполагает строительство и реконструкцию дачных домов, то реконструировать дачный домик указанных технических характеристик возможно под «*Индивидуальный жилой дом*».

Согласно действующего законодательства изменение статуса объекта (его функционального назначения) с «Дачный домик» на « *Индивидуальный жилой дом*» относится *к реконструкции* объекта капитального строительства.

Реконструкция дачного домика под индивидуальный жилой дом планируется при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований , а также с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе указанной

реконструкции, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

Объемно-планировочное решение планируемого индивидуального жилого дома имеет нормируемый перечень помещений, соответствующий Своду Правил СП55.13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»: пункт 4.5 и 6.1: «Дом должен включать как минимум следующий состав помещений, предназначенных для создания условий для отдыха, сна, гигиенических процедур, приготовления и приема пищи: жилые (ую) комнаты(у) (площадью общей комнаты не менее 12кв.м, спальни -не менее 8кв.м), кухню (площадью не менее 6кв.м), ванную комнату или душевую, туалет, кладовые, место для установки газового котла при отсутствии центрального отопления» .

В результате планируемой реконструкции с дачного домика на индивидуальный жилой дом объемно-планировочное решение индивидуального жилого дома общей площадью помещений 166.8кв.м, в том числе жилой 104.1кв.м соответствует нормативным объемно-планировочным требованиям СП 55 .13330.2016 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»: жилой дом имеет весь необходимый перечень помещений , предусмотренных п.4.1 и 4.5 данного Свода Правил. Индивидуальный жилой дом имеет статус 5-ти комнатного жилого дома со всеми необходимыми видами инженерного благоустройства. Норматив для 5-ти комнатных домов предусматривает жилую площадь не менее 48.0кв.м (16+8Х4) –фактическая жилая площадь 104.1кв.м, что более норматива.

Конструкции существующего и планируемого объекта и их техническое состояние следующее:
-стены наружные и внутренние существующие - бревенчатые (основного дома) и из пеноблока (пристройка и надстройка) с облицовкой снаружи силикатным кирпичом, изнутри стены оштукатурятся , толщина стен 45см , перегородки –кирпичные и из пеноблока толщиной 14см , техническое состояние существующих стен и перегородок-работоспособное: отсутствуют трещины, деформации, прочие дефекты, стены и перегородки соответствуют теплотехническим требованиям жилых помещений.
-фундаменты-основной части бутовые с усилением и бетонные монолитные ленточные под пристройку с глубиной заложения в землю не менее 1.5м (норматив Агроклиматического справочника предусматривает для широт города Смоленска норматив глубины промерзания не более 1.29м), цоколь-кирпичный оштукатуренный, фундаменты под пристройку – толщиной 50см, выполнить в примыкании к основному фундаменту через осадочный шов, техническое состояние существующего фундамента и цоколя – работоспособное: отсутствуют трещины, деформации, прочие дефекты, фундамент и цоколь соответствуют нормативу.
-крыша-чердачная со стропильной системой из деревянных элементов 5смХ16см с шагом 1м, кровля существующая -шифер, проектируемая -

металлочерепица, техническое состояние существующих крыши и кровли-работоспособное: отсутствуют трещины, деформации, прочие дефекты .
-перекрытия – деревянные существующие и бетонные проектируемые. Техническое состояние существующих перекрытий – работоспособное: отсутствуют трещины, деформации, прочие дефекты, перекрытия соответствуют нормативу.

В соответствии с СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» ООО «Параллель» провело детальное инструментальное обследование конструкций объекта капитального строительства , реконструкции-дачного домика.инженерных сетей и оборудования , благоустройство в границах землепользования и прилегающие территории.

При обследовании объекта капитального строительства, реконструкции использованы следующие инструменты: лазерный светодальномер, склерометр (неразрушающий метод определения прочности материалов конструкций), мерная рулетка с ценой деления 1мм, шило, лопата, уровень, отвес и др.

Конструктивное и техническое состояние объекта соответствуют нормативным требованиям СП70.13330.2020 «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции», СП20.13330.2022 «СНиП2.01.07-85* Нагрузки и воздействия», СП22.13330.2022 «СНиП2.02.01-83*Основания зданий и сооружений», СП50.13330.2012 «СНиП23-02-2003 Тепловая защита зданий», соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию является схема планировочной организации земельного участка ГП-01, на которой размещен планируемый к реконструкции дачный домик под индивидуальный жилой дом с учетом соблюдения технических регламентов, в том числе : градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных.

Расположение земельного участка в системе застройки следующее:
-с западной, южной и восточной стороны по границе лит.9-1-2-3-4-5 участок граничит с землями, госсобственность на которые не разграничена .
-с северной и западной стороны по границе лит.5-6-7-8-9 земельный участок граничит с участками 67:27:0011210:88 и 67:27:0011210:89, на которых расположены строения на расстоянии от объекта на 10.5м .

На земельном участке с кадастровым номером *67:27:0011210:23*, предполагается реконструкция дачного домика под индивидуальный жилой дом, процент застройки которого составит 19% (102кв.м площадь застройки дома делим на 542кв.м площади земельного участка и умножаем на 100%), что не превышает нормируемые 30%.

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

Согласно правоустанавливающих документом , а так же сведений публичной кадастровой карты Росреестра по Смоленской области категория земель, на которых расположен земельный участок –земли населенных пунктов.

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 индивидуальный жилой дом – под лит.1) и числовых данных выше оговоренных расстояний от дома планируемого до существующих домов окружающей застройки. При расположении индивидуального жилого дома согласно схемы планировочной организации земельного участка соблюдаются технические регламенты относительно соседних домов) : санитарно-эпидемиологические и противопожарные.

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 дачного домика под индивидуальный жилой дом 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 реконструкции дачный домик под индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 –смешанной конструкции (деревянные и из пеноблока с облицовкой снаружи силикатным кирпичом. Деревянные конструкции подвергнуты огнезащитной обработке. Расположенные строения на соседних земельных участках от проектируемого дома находятся на расстоянии от 10м. Дома деревянной и 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 и V-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 от 6м до 8м, между домами проектируемым и существующими на смежных земельных участках противопожарное

расстояние составляет 10м , 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 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 предполагаемого к реконструкции дачного домика под индивидуальный жилой дом уровня инсоляции в самых неблагоприятных точках существующих соседних жилых домов составляет намного больше 2часов, то предполагаемый к реконструкции дачный домик под индивидуальный жилой дом ни коим образом не повлияет на инсоляцию домов на соседних участках, расположенных с северной и западной стороны, в связи с чем реконструкция дачного домика под индивидуальный жилой дом 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 реконструкции дачного домика под индивидуальный жилой дом при размещении его на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 площадью 542кв.м при соблюдении выше описанных градостроительных регламентов(минимальные отступы от соседних границ более 3м, нормируемый процент застройки), с учетом 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 реконструкции дачного домика под индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 при его размещении согласно Схемы планировочной организации земельного участка, когда соблюдаются все предельные параметры, установленные Градостроительным регламентом (за исключением только площади земельного участка менее 1000кв.м) , то использование земельного участка при планируемой реконструкции *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:

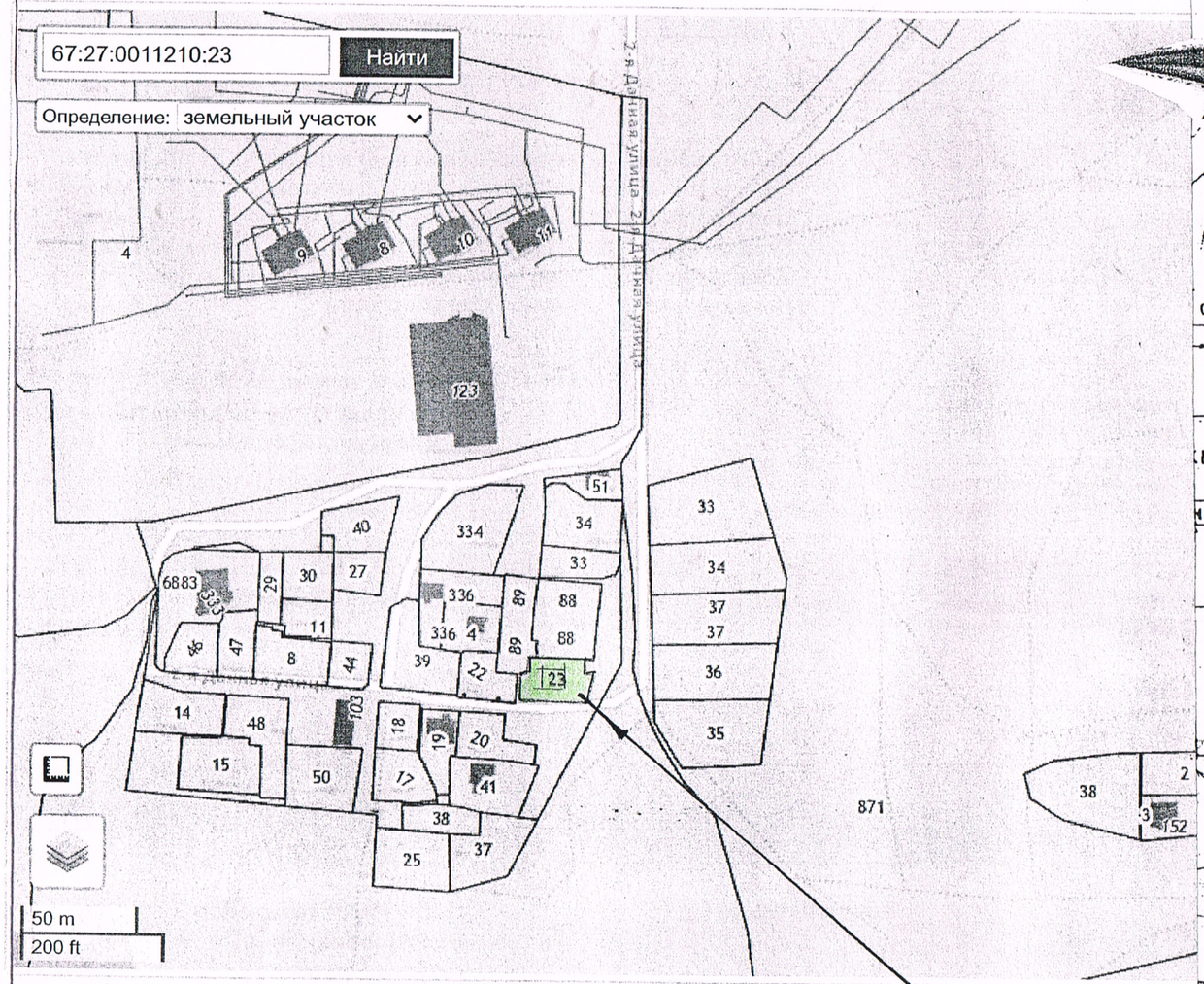
Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что *реконструкция* объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, *под «Индивидуальный жилой дом», расположенного* на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), 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 , кроме того, виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж1 ныне действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска не содержат такой вид, как «Для индивидуального дачного строительства», то *отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции* объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, *под «Индивидуальный жилой дом», расположенного* на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), *в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м(фактическая площадь земельного участка -542кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для индивидуального дачного строительства» на «Индивидуальное жилищное строительство»(код 2.1), ВОЗМОЖНО.*

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»

Л.И.Шевцова _____

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Районы

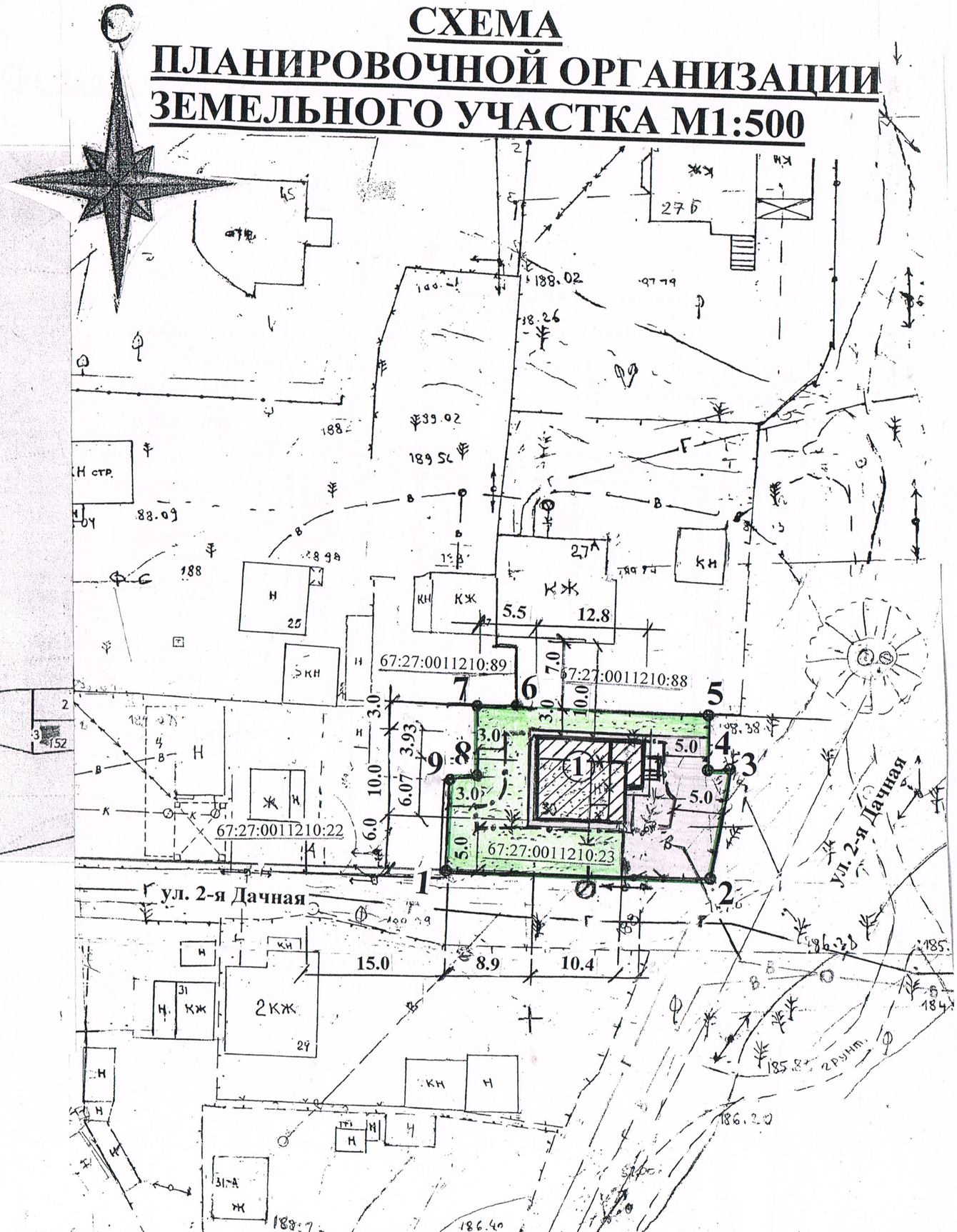
- Велижский район (/map/smolenskaya-oblast/velizhskij-rajon)
- Вяземский район (/map/smolenskaya-oblast/vyazemskij-rajon)

Города

- г. Смоленск (/map/smolenskaya-oblast/smolensk)

Место размещения земельного участка и объекта капитального строительства (реконструкции)

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500



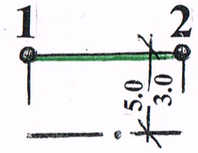
ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Реконструкция объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56- 1-но этажного дачного домика под 2-х этажный индивидуальный жилой дом (10.0мХ12.8м)		
-	До реконструкции (6.07Х8.58)	52.0	М2
-	Демонтируемая ветхая веранда (2.5Х4.0)	10.0	М2
-	После реконструкции с пристройками (10.0Х12.8)	102.0	М2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

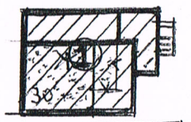
№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0011210:23	542.0	м2
2.	Площадь застройки :		
	-до реконструкции	52.0	м2
	-после реконструкции	102.0	м2
3.	Сад-огород	340.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	100.0	м2
5.	Процент застройки :		
	- до реконструкции (52.0:542Х100)	9.6	%
	- после реконструкции (102.0:542.0Х100) (норматив – не более 30.0%)	19.0	%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27: 0011210:23 площадью 542.0кв.м

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



Проектируемый индивидуальный жилой дом (реконструкция дачного домика)

Твердые покрытия

Сад-огород

Ограждение, ворота, калитка

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. *Реконструкция* объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, *под «Индивидуальный жилой дом», расположенного* на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), 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 объекта капитального строительства в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м (фактическая площадь 542кв.м) не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта .

						28/2025	ГП	
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, *реконструкции* объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011210:56 «Дачный домик» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, д. 30, *под, «Индивидуальный жилой дом», расположенного* на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:23 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Дачная 2-я, 30 (ранее ул. 2-я Дачная, 30, п. «Красный Бор»), в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м (фактическая площадь 542кв.м), при изменении вида разрешенного использования земельного участка : с «Для индивидуального дачного строительства» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).		
Директор		Шевцова Л.И.				Генплан	стадия	лист	листов
ГИП		Шевцова Л.И.						01	
						Схема планировочной организации земельного участка .	ООО «Параллель»		