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: Губарьков Валентин Владимирович

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 67:27:0011210:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 23-а, в части площади земельного участка менее 1000кв.м (фактическая площадь 578кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для индивидуального дачного строительства » на «Для индивидуального жилищного строительства»(код 2.1), а также в части уменьшения минимального отступа объекта от границ земельного участка со стороны проездов менее 5м .

Директор _____ **Л.И. Шевцова**

ГИП _____ **Л. И. Шевцова**

г. Смоленск 2025г.

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 67:27:0011210:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 23-а, в части площади земельного участка менее 1000кв.м (фактическая площадь 578кв.м) при изменении вида разрешенного использования с «Для индивидуального дачного строительства » на «Для индивидуального жилищного строительства»(код 2.1), а также в части уменьшения минимального отступа объекта от границ земельного участка со стороны проездов менее 5м .

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011210:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная , дом 23-а, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011210:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная , дом 23-а, находится 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 , 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 индивидуальному жилому дому, планируемому к строительству на данном земельном участке.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011210:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная , дом 23-а, на основании Договора купли-продажи от 24.05.2006г. является Губарьков Валентин Владимирович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 16 июня 2006г , серии 67-АБ, №113415.

Земельный участок согласно правоустанавливающих документов имеет площадь 578кв.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 земельного участка планирует в целях упорядочения землепользования в указанной территориальной зоне Ж1 изменить вид разрешенного использования земельного участка : с «Для индивидуального дачного строительства» 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 67:27:0011210:40 имеет фактическую площадь 578кв.м, что менее минимальной установленной градостроительным регламентом площади 1000кв.м, объект на земельном участке размещен от границ со стороны проездов на расстоянии менее 5м, то правообладатель земельного участка Губарьков Валентин Владимирович 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 с отступом от границ земельного участка со стороны проездов менее 5м, а именно : разрешить строительство индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 578кв.м. на расстоянии от границ земельного участка со стороны проездов от 1м до 4.8м.

Строительство индивидуального жилого дома предполагается на существующем фундаменте, который имеет отступы от границ земельного участка менее 5м, а именно: от границы в лит.4-5 с отступом 4.8м -3.1м и от границы лит.5-6 с отступом 3.2м -1м.

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 застройки следующее:

-с западной и южной стороны по границе лит.1-2-3 земельный участок граничит с участком 67:27:0011210:66

-с западной стороны по границе лит.3-4 участок граничит с городскими землями, госсобственность на которые не разграничена

-с северной и восточной стороны по границе лит.4-5-6 участок граничит с землями, госсобственность на которые не разграничена -с проездами общего пользования

- с южной стороны земельный участок граничит с участком с кадастровым номером 67:27:0011210:27 домовладения №23, на котором расположен жилой дом деревянной конструкции V-й степени огнестойкости на расстоянии от планируемого к строительству жилого дома в 33м. От межевой границы с данным земельным участком жилой дом на земельном участке с кадастровым номером планируется разместить на расстоянии не менее 9.6м .

На земельном участке с кадастровым номером *67:27:0011210:40,* предполагается строительство 1-но этажного с чердачной крышей бревенчатой конструкции индивидуального жилого дома габаритов : длина-8.5м, ширина -10.0м, высота –не более 6м от уровня пола до конька крыши, площадь застройки -82.0кв.м.

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 так же 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 (местный септик с водонепроницаемым выгребом) согласно Технических условий, выданных эксплуатирующими инженерные сети инстанциями.

Индивидуальный жилой дом предполагается возвести в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0011210:40 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.

Объемно-планировочное решение 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» .

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 82.0кв.м на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:40 площадью 578кв.м составляет 14.2% (площадь застройки 82.0кв.м делим на площадь земельного участка 578кв.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 67:27:0011210:40 –деревянной конструкции. Расположенные строения на соседних земельных участках от проектируемого дома находятся на расстоянии от 27 до 33м, что более нормируемых 15м (все 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 15м между домами проектируемым и существующим , фактические расстояния между домами составит 27м, 33м и 32м, что намного больше норматива 15м, 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 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 домов на соседних участках, расположенных с южной и восточной 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 67:27:0011210:40 площадью 578кв.м при соблюдении выше описанных градостроительных регламентов (кроме отступа дома от границ со стороны проездов менее 5м) 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 67:27:0011210:40 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 и отступов от границ со стороны проездов) , 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.

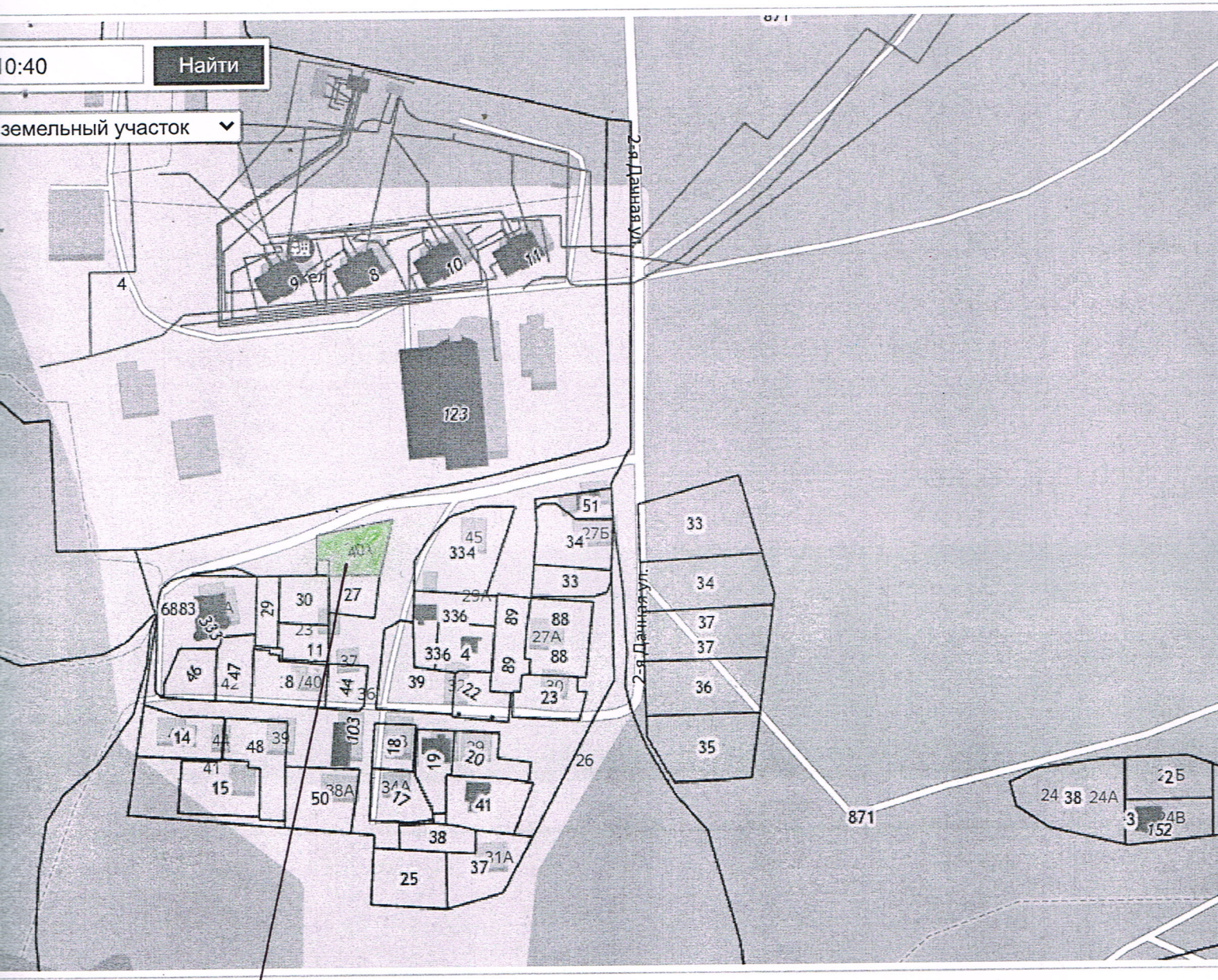
ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что строительство индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0011210:40 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, реконструкции «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 23-а в части площади земельного участка менее минимального норматива 1000кв.м(фактическая площадь земельного участка -578кв.м) и в части отступов от границ со стороны проезда менее 5м (*от границы в лит.4-5 с отступом 4.8м -3.1м и от границы лит.5-6 с отступом 3.2м -1м.) *при изменении вида разрешенного использования с «Для индивидуального дачного строительства» на «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), ВОЗМОЖНО.*

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

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



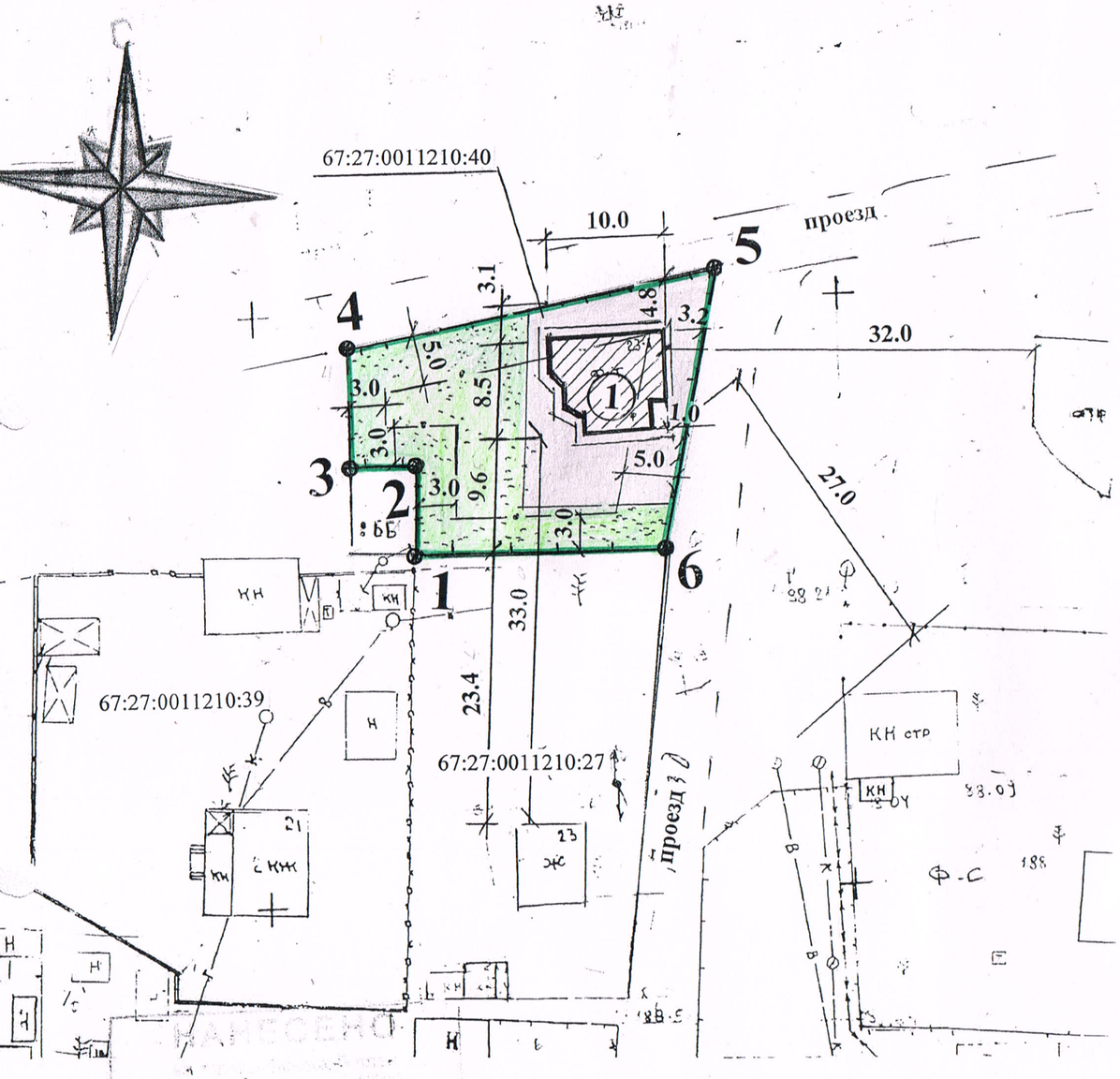
Города

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

район (/map/smolenskaya-
hskij-rajon)
район (/map/smolenskaya-
emskij-rajon)

Место размещения земельного участка

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0011210:40	578.0	м2
2.	Площадь застройки	82.0	м2
3.	Сад-огород	200.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	296.0	м2
5.	Процент застройки (82:578Х100) (норматив –не более 30.0%)	14.2	%

ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый индивидуальный жилой дом 1-но этажный (10.0мХ8.5м)	82.0	М2

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Строительство индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:40 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 23-а 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 и в части отступа от границ со стороны проезда менее5м не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта'.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1 2 — Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27: 0011210:40 площадью 578.0кв.м

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

1 — 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 67:27:0011210:40, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 23-а в части площади земельного участка менее 1000кв.м и отступов от границ земельного участка со стороны проездов менее 5м.			
Директор		Шевцова Л.И.						
ГИП		Шевцова Л.И.				Генплан	стадия	лист	листов
								01	
						Схема планировочной организации земельного участка .	ООО «Параллель»		