ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПАРАЛЛЕЛЬ»

*Членство в СРО АС «СтройПроект», членство в национальном реестре специалистов –проектировщиков. Свидетельство 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 , email:exp.parallel@mail.ru

Застройщик: Сидяченко Светлана Владимировна

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020108:17, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132 .

Директор _____ Л.И. Шевцова

ГИП _____ Л. И. Шевцова

г. Смоленск 2026г.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020108:17, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132» .

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020108:17, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132, и объекта недвижимости- жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020108:87, расположенного в границах данного земельного участка, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020108:17, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132, и объект недвижимости - жилой дом, расположенный в границах данного земельного участка, находятся в Ленинском районе города Смоленска, в районе сложившейся жилой застройки–малоэтажная жилая застройка индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа с количеством этажей до 3-х этажей включительно. Земельный участок и дом расположен в ряду с другими земельными участками по данной улице. Земельный участок расположен в примыкании к красной линии улицы Большая Краснофлотская. Подъезд к земельному участку производится со стороны ул. Большая Краснофлотская, 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 имеет рельеф с незначительным уклоном в северо-западном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде неправильного многоугольника. Расположение жилого дома на земельном участке –в 3.6м и в 3.9м от красной линии улицы в соответствии со сложившейся линией регулирования застройки улицы, и в 4.9-х м и 2.9м от межевой границы с домовладением №134. Расположение жилого дома –косоугольное. Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов -1255кв.м, разрешенное использование земельного участка–«Для индивидуального жилищного строительства».

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

-с юго-восточной стороны участок граничит с землями государственной собственности –территорией общего пользования –ул. Большая Краснофлотская на расстоянии от красной линии улицы 3.6м и 3.9м.
-с северо-восточной стороны участок граничит с земельным участком д.130, на котором размещен существующий в 1.0м от межевой границы 1-но этажный деревянной конструкции жилой дом V-й степени огнестойкости. Жилой дом №132 от межевой границы с данным домовладением расположен на расстоянии 6.6м.
-с северной стороны участок граничит с землями государственной собственности на расстоянии от северной межи ориентировочно 46.0м.
-с юго-западной стороны участок граничит с земельным участком д.134, на котором размещен существующий в 6.5м 1-но-этажный каменной конструкции жилой дом II-ой степени огнестойкости.

Выше описанное расположение жилого дома №132 было с момента его постройки, т. е. посадка жилого дома до красной линии –исторически сложившаяся с расстоянием 3.6м и 3.9м, соблюдая общую линию регулирования застройки ул. Большая Краснофлотская , в одном ряду с которыми расположен дом №132.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020108:17, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132 является Сидяченко Светлана Владимировна, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 10.04.2015г за №073162 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.06.2020г. Правообладателем индивидуального жилого дома с кадастровым номером 67:27:0020108:87, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020108:17, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132 также является Сидяченко Светлана Владимировна, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 21.08.2014г. №138498 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.06.2020г. Жилой дом согласно правоустанавливающих документов имеет следующие технические характеристики: количество этажей -1 (один), общая площадь дома 37.3кв.м (в данную площадь не включены холодные помещения , дом бревенчатой конструкции с чердачной крышей, высота дома от земли до конька крыши -6.0м. Кроме того, под частью дома имеется подвал площадью 16.0кв.м, который согласно установленного на прежний период порядка учета жилого фонда в общую площадь жилого дома 37.3кв.м не включался, как и не включались холодные помещения.

Собственник земельного участка и жилого дома Сидяченко С.В. в целях повышения уровня благоустройства своего жилого дома и комфортности проживания в нем предполагает провести реконструкцию индивидуального жилого дома при изменении технических характеристик при увеличении площади жилого дома и его этажности, демонтировав ветхие пришедшие в негодность надземные деревянные конструкции, оставив фундаменты, выполнив по существующим фундаментам при их усилении надземную часть из пеноблока с дополнительной пристройкой со стороны северного фасада (с дворовой территории), надстроив 2-ой надземный этаж с высотой дома не более 6.0м, расстояние от межевой границы с домом №134 станет составлять ранее существовавшее 1.8м по северному фасаду . Жилой дом планируется реконструировать на старых существующих фундаментах при их усилении (на месте существующего дома и на месте существовавших ранее сараев в продолжении старого дома). Размещение сараев в примыкании к существующему жилому дому указано па плане земельного участка в Техническом паспорте жилого дома БТИ. Собственник предполагает облицевать дом сайдингом, степень огнестойкости данной конструкции дома II (вторая). Реконструкция жилого дома предполагает инженерные сети от существующих вводов (существующие) и проектируемых : отопление –индивидуальное от газового котла, канализация –центральная, водоснабжение - центральное, электроснабжение-центральное, газоснабжение - центральное.

Общая площадь жилого дома в результате реконструкции составит 200.3кв.м, площадь застройки станет 115.0кв.м, количество этажей согласно ныне установленного периода порядка учета жилого фонда -3 (три) этажа, в том числе : два этажа –надземных и один этаж подземный подвал под частью здания, год начала и окончания реконструкции предполагается в 2021г.-2027г. после получения собственником 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 67:27:0020108:17 и расположенный на нем жилой дом , территориальная зона в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Смоленска, зона «Ж1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа. Градостроительный регламент для данной территориальной зоны для строительства и реконструкции жилых домов следующий: количество этажей –не более 3-х, отступ дома от красной линии домов должно составлять не менее 5.0метров или по исторически сложившейся линии застройки, от межевых границ со смежными землепользователями –не менее 3.0м, коэффициент застройки согласно ныне действующих норм –не более 30% .

Собственник земельного участка в соответствии с размером площади земельного участка с учетом рельефа местности , с учетом соблюдения действующих градостроительных регламентов, не нарушая и не изменяя исторически сложившиеся расстояния до красной линии 3.6м и 3.9м (косоугольная посадка) при сохранении отступа строений (от дома до межи 2.9м, от сараев -1.8м) до межевой границы с домом №134 по северному фасаду предполагает выше описанную реконструкцию жилого дома .

Реконструкция индивидуального жилого дома предполагается в границах собственного земельного участка 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 30% (фактический процент застройки составляет 9.2% (115кв.м площадь застройки дома делим на площадь земельного участка 1255кв.м . Земельный участок примыкает к красной линии с отступом от нее согласно исторически сложившегося расстояния 3.6м и 3.9м, что менее установленного на настоящий период

предельного параметра, установленного градостроительным регламентом- расстояния 5.0м при соблюдении исторически сложившейся линии застройки домами по всей ул. Большой Краснофлотской и на расстоянии от межевой границы с домом №134 1.8м по северному фасаду, что менее установленных регламентом 3-х метров, является отклонением от предельного параметра допустимого размещения объекта капитального строительства, реконструкции от межи , в связи с чем собственник Сидяченко С.В. обращается 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 границ земельного участка.*

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 изображены согласно условных обозначений и числовых данных указанных расстояний. 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 №132 по ул. Большая Краснофлотская предполагается при соблюдении противопожарного и санитарного расстояний от существующих зданий и сооружений при соблюдении требований площади пожарного отсека при рассмотрении группы домов в отсеке: №132 и №134, при соблюдении нормируемого расстояния не менее 6м, установленных СП4.13130.2013«Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» .

Соблюдение требований противопожарных:

Согласно ныне действующего Свода Правил СП 42.13330.2026 «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 №132,№134 и №130, между которыми рассматривается технический регламент пожарной безопасности пожарного отсека следующая:

-Жилые дома - каменной конструкции (№132 и №134) :

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-ой 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 С1 (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.4.3 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 , фактическое расстояние между д.132 и №130 домами составляет 10.6м, между домом №132 и №134 составляет 6.5м, что более минимального норматива для домов II степени огнестойкости.***

Фактические расстояния между существующими индивидуальными жилыми домами 10.6м и 6.5м более минимального норматива 6.0м, в связи с чем планируемая реконструкция жилого дома №132 по ул. Большая Краснофлотская в г. Смоленске соответствует техническим регламентам , установленных Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (согласие собственника смежного дома №134 имеется).

Соблюдение требований санитарно-эпидемиологических.

Согласно ныне действующего Свода Правил СП 42.13330.2026 «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 №132 от дома №134 на расстоянии менее 6.5м м уровни инсоляции помещений в оконных

проемах соседнего жилого дома №134 составляет более норматива-2часа (окна жилых комнат не выходят на сторону д. №132, помещения вспомогательные), в связи с чем размещение жилого дома №132 после реконструкции 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 к опасным объектам не относятся.

На прилегающие территории при фактическом размещении жилого дома №132 по ул. Большая Краснофлотская. в г. Смоленске, планируемого к реконструкции на расстоянии от межи с соседними домом №134 исторически сложившиеся в 1.8 м и с расстоянием до красной линии согласно исторически сложившейся 3.6м и 3.9м 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 №132 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020108:17 согласно указанных в чертежах расстояний до границ земельного участка предполагается с соблюдением всех остальных предельных параметров, установленных в Правилах землепользования и застройки г. Смоленска, когда использование земельного участка при существующих отступах от межевых границ с домом №134 на расстоянии 1.8м и на расстоянии 3.6м и 3.9м от красной линии *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 №132 (кадастровый номер 67:27:0020108:87), расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0020108:17 по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, 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 67:27:0020108:17, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132 в части уменьшения расстояния до межевой границы с д.№134 с 3.0м на 1.8м (по исторически сложившемуся отступу) и уменьшения расстояния до красной линии с 5.0м до 3.6м и 3.9м(по исторически сложившейся линии застройки улицы соблюдается), в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции в части уменьшения отступа дома от красной линии (менее 5м) и от межевой границы (менее 3м), обусловлено тем, такие расстояния были ранее и являются исторически сложившимися.

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»

_____ Л.И.Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Место размещения земельного участка и жилого дома

ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

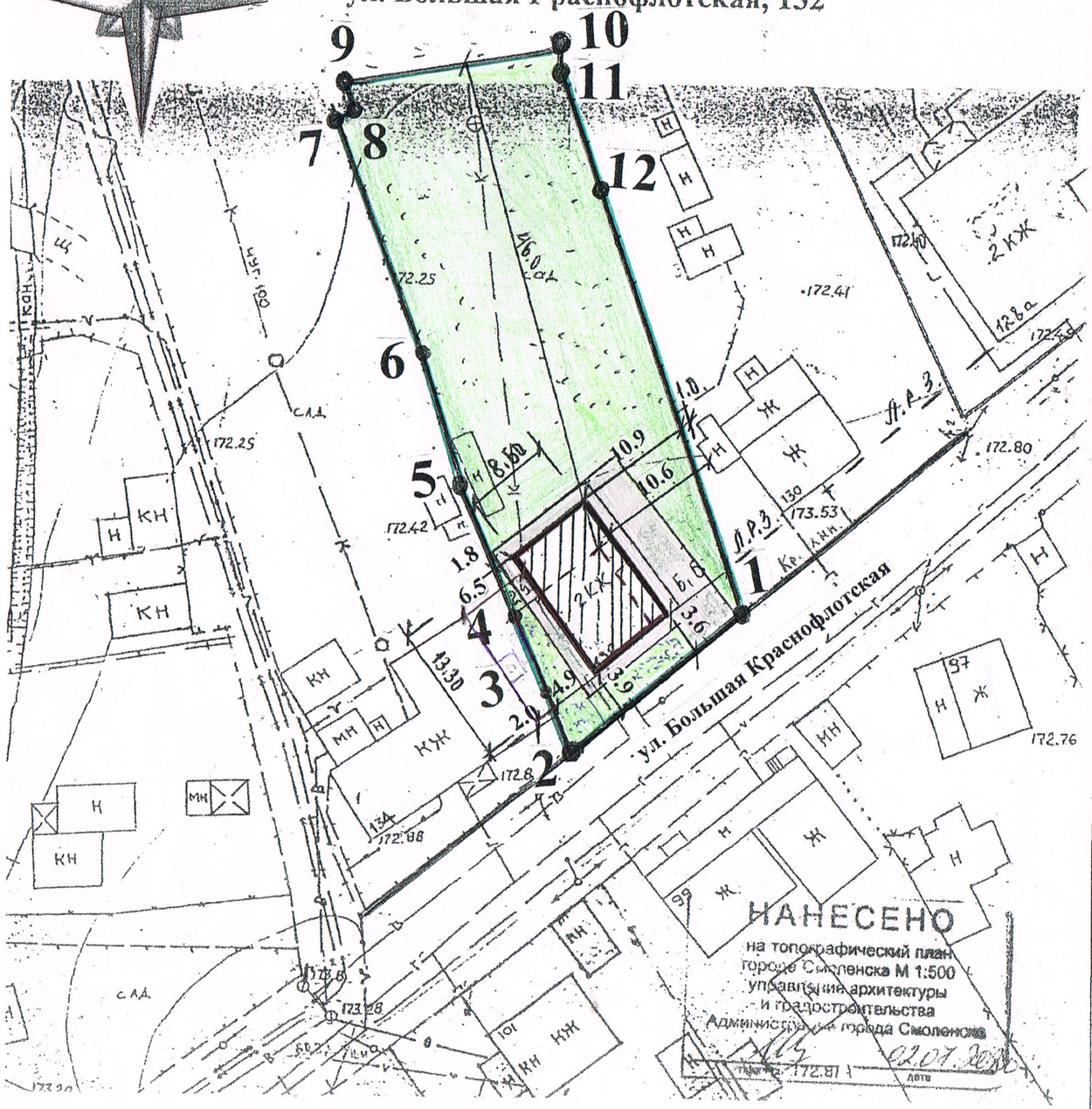
№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый 3-х этажный индивидуальный жилой дом, в том числе один этаж подземный –подвал под частью здания (реконструкция существующего индивидуального жилого дома), в том числе :	115.0	м2
	-существующий дом	75.0	м2
	-пристройка	40.0	м2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0020108:17	1255.0	м2
2.	Площадь застройки	115.0	м2
3.	Сад-огород	1035.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	110.0	м2
5.	Коэффициент застройки (115.0:1255.0X100) (норматив –не более 30%)	9.2	%

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500

Съемка текущих изменений земельного участка по ул. Большая Краснофлотская, 132



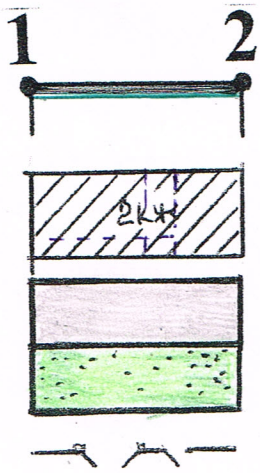
Пл.38-31

Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-кадастровая фирма по земле»			
Заказчик	Сидяченко С.В.		
Руководитель		Л.Щебленкова	Дата 06.20г.

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Индивидуальный жилой дом предполагается реконструировать в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0020108:17 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.
2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения нормативного отступа от границы земельного участка с д. №134 с 3.0м на 1.8м, а также в части уменьшения расстояния дома до красной линии с 5.0м на 3.6м /3.9м не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта, отступ жилого дома 1.80м (менее 3-х м) от межи с д.№134 согласован с собственником данного дома .
3. Инсоляция близ расположенных домов №134 и №130 –нормативная (помещения, обращенные в доме №134 в сторону д.№132 –вспомогательные, инсоляция их не требуется). Расстояние противопожарные между домами -нормативное .

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0020108:17 площадью 1255.0кв.м

Реконструируемый индивидуальный жилой дом

Твердые покрытия

Сад-огород

Ворота, калитка

						29/2020		ГП
						Застройщик: Сидяченко Светлана Владимировна		
						Проектное решение реконструкции индивидуального жилого дома по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, д.132 - отклонение от предельных параметров разрешенного строительства		
Директор		Шевцова Л.И.				Генплан	стадия	лист	листов
ГИП		Шевцова Л.И.						01	
						Схема планировочной организации земельного участка для индивидуального жилищного строительства (реконструкция)	ООО «Параллель»		