

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, д.64».

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0012729:58, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, д.64, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0012729:58, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, д.64, находится в Заднепровском районе города Смоленска в районе малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки с количеством этажей до 3-х этажей включительно. К земельному участку проложены существующие подъездные пути-ул. Велижская (с восточной стороны) и 2-й Академический проезд (с северной стороны), обеспечивающие транспортную и пешеходную связь земельного участка с иными улицами и районами г. Смоленска, обеспечивающие подъезд пожарных машин и машин спецавтотранспорта к земельному участку и жилому дому, построенному на данном земельном участке, находящемуся в стадии завершения строительства, подготовлен к вводу в эксплуатацию. На земельном участке расположен 2-х этажный жилой дом в стадии завершения строительства, подготовлен к вводу в эксплуатацию.

Согласно сведений чертежа градостроительного плана земельного участка, а также пунктов 5 и 6 Градостроительного плана земельного участка №RU67302000-5645, подготовленного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска, 31.07.2018г. утвержденного заместителем Главы города Смоленска на имя Кузнецова Андрея Михайловича для строительства индивидуального жилого дома, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0012729:58 частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории (имеет определенные ограничения): санитарно-защитная зона предприятий, инженерные сети и их охранные зоны- воздушные линии электропередач высоковольтная 10кВ и низковольтные 0.4кВ, газопровод, водопровод. На чертеже Градостроительного плана земельного участка указано место

допустимого размещения индивидуального жилого дома с учетом охранных зон инженерных коммуникаций, указана площадь земельного участка 800 кв.м, указаны минимальные отступы дома от границ земельного участка для размещения индивидуального жилого дома (от красной линии 5 м и от межевых границ -3.0 м), указано, что в границах земельного участка расположен объект недвижимости – объект незавершенного строительства (жилой дом-фундаменты). Земельный участок имеет рельеф с небольшим уклоном в юго-западном направлении – рельеф местности пологий по всей территории застройки, перепад рельефа в поперечном и продольном направлении земельного участка -50 см.

На имя Кузнецова А.М. 15.08.2019 г. Администрацией города Смоленска выдано уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемой реконструкции параметров объекта индивидуального жилищного строительства и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, дом 64.

На момент обследования установлено, что электрические высоковольтные сети вынесены из границ земельного участка (см. Договор №41674111 о снятии ограничений по использованию земельного участка от 18.07.2018 г), низковольтные линии проложены вдоль северной и восточной границ земельного участка с охранными зонами по 2 м в обе стороны, которые не препятствовали строительству индивидуального жилого дома. Строительство индивидуального жилого дома выполнено в границах земельного участка с соблюдением указанного Градостроительным планом земельного участка местом для размещения индивидуального жилого дома, с учетом выше описанных охранных зон инженерных сетей. Конфигурация земельного участка – в виде неправильного многоугольника. Площадь земельного участка - 800 кв.м, индивидуальный жилой дом – 2-х этажный каменной конструкции, II (второй) степени огнестойкости. Индивидуальный жилой дом построен на фундаментах, расположенных в границах земельного участка, приобретенных правообладателем по договору купли-продажи, т.е. реконструирован существующий объект недвижимости – объект незавершенного строительства (фундаменты) под индивидуальный жилой дом площадью застройки 112 кв.м.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0012729:58 и объекта недвижимости – незавершенного строительства объекта (степень готовности 30%) - фундамента с кадастровым номером 67:27:0012729:38, на котором возведен индивидуальный жилой дом, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, д.6, на основании Договора купли-продажи земельного участка и жилого дома (фундамента) от 25.06.2019 г. является Кузнецов Андрей Михайлович, что подтверждается двумя Выписками

из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.07.2019г -на земельный участок площадью 800кв.м и незавершенный строительством жилой дом.

Расположение земельного участка и построенного жилого дома в системе сложившейся застройки согласно исполнительной съемки, с нанесением объекта на планшет города Смоленска 24.09.2020г., выданной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска, следующее:

-с северной и восточной стороны по границе лит. 1-8-7-6-5-4 участок граничит с городскими землями, государственная собственность на которые не разграничена- 2-й Академический проезд (1-8-7-6 с северной стороны) и ул. Велижская (4-5-6 с восточной стороны)–красная линия. От красной линии 1-8-7-6-5-4 индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 размещен на расстоянии не менее 5.0м (5.0м, 11.0м, 8.0м). Расстояние до жилых домов , расположенных на соседних земельных участках : 16м-от дома №64А (2-х этажный каменной конструкции II-й степени огнестойкости), 23м-от дома №66 (1-но этажный каменной конструкции II-й степени огнестойкости), 24м- от дома №51 (одноэтажный деревянной конструкции V-й степени огнестойкости) , расположенного через улицу Велижская .

-с западной стороны по границе лит.1-2 участок граничит с земельным участком домовладения №64А, на котором расположен существующий каменной конструкции II-й степени огнестойкости 2-х этажный жилой дом. От межевой границы с данным земельным участком жилой дом №64 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 размещен на расстоянии не менее 3м (6.86м), в связи с чем расстояние между возведенным домом №64 и существующим домом №64А составляет 16м.

-с южной стороны по границе лит.2-3 участок граничит с земельным участком домовладения №66, на котором расположен существующий каменной конструкции II-й степени огнестойкости 1-но этажный жилой дом. От межевой границы с данным земельным участком жилой дом №64 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 размещен на расстоянии не менее 3м (11.0м), в связи с чем расстояние между возведенным домом №64 и существующим домом №64А составляет 23м.

- с южной стороны по границе лит.3-4 участок граничит с с городскими землями, государственная собственность на которые не разграничена . От межевой границы с данной территорией жилой дом №64 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 на расстоянии не менее 3м (11.0м) .

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

Действующими на настоящий период Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021г.№2531-адм установлены *предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, в том числе для строительства индивидуальных жилых домов.*

Согласно сведений Градостроительного плана земельного участка, а так же официального сайта Администрации г. Смоленска территориальная зона, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером №67:27:0012729:58 зона Ж1-индивидуальные жилые дома коттеджного типа и дома блокированной жилой застройки с количеством этажей –не более 3-х, предельные параметры площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства согласно которых должны составлять минимум 1000кв.м и максимум 1800кв.м.

Собственник земельного участка в соответствии с размером площади земельного участка 800кв.м произвел строительство (реконструкцию незавершенного строительством объекта жилого назначения 30% степенью готовности) 2-х этажного индивидуального коттеджного типа жилого дома габаритов 11.11мX9.62м плюс выступающая часть дома 6.0мX1.05м и высотой не более 9м, площадью застройки 112.0кв.м. Объект обеспечен всеми инженерными сетями и системами: газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение, канализация согласно Технических условий, выданных эксплуатирующими инженерные сети инстанциями.

Индивидуальный жилой дом возведен (реконструирован) в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0012729:58 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 могли быть затронуты в ходе строительства(реконструкции) 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 Свода правил СП30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» расстояние индивидуального жилого дома до красной линии улиц должно быть не менее 5.0м, до межевых границ –не менее 3м, что фактически соблюдено при строительстве (реконструкции) индивидуального жилого дома.

Согласно действующих на настоящий период Правил землепользования и застройки города Смоленска

В связи с тем, что строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома проведена на земельном участке площадью 800 кв.м, что менее установленного ныне действующих Правилами землепользования и застройки города Смоленска минимального норматива -предельного минимального параметра площади земельного участка 1000 кв.м , то правообладатель земельного участка Кузнецов А.М. обращается в Администрацию г. Смоленска за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома в части уменьшения выше указанной нормируемой площади земельного участка с 1000 кв.м на 800 кв.м.

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 построенного (реконструированного) индивидуального жилого дома изображены согласно условных обозначений (построенный дом – под лит.1) и числовых данных выше оговоренных расстояний от дома построенного (реконструированного) до существующих домов окружающей застройки на соседних и близ расположенных земельных участках иных правообладателей. При размещении индивидуального жилого дома согласно схемы планировочной организации земельного участка, выполненной ООО «Параллель» на основании исполнительной съемки, нанесенной на планшет города Смоленска в масштабе 1:500, соблюдаются технические регламенты относительно соседних домов) : санитарно-эпидемиологические и противопожарные.

Согласно действующих на настоящий момент Правил землепользования и застройки города Смоленска процент застройки составляет не более 30%. Фактический коэффициент застройки при размещении дома фактических выше указанных параметров на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 площадью застройки 112 кв.м составляет 14% (площадь застройки 112 кв.м делим на площадь земельного участка 800 кв.м и умножаем на 100%) , что не превышает максимальный норматив 30%, т.е. дом построен (реконструирован) 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 (реконструкция) индивидуального жилого дома выполнены на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений на смежных и близ расположенных земельных участках иных правообладателей.

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 построенный (реконструированный) индивидуальный жилой дом №64 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 –каменной конструкции, расположен с южной стороны на расстоянии -23м от жилого дома №66, который также каменной конструкции; с западной стороны на расстоянии от жилого дома каменной конструкции №64А; с восточной стороны от жилого дома деревянной конструкции №51. 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 №64, №64А и №66 – II-ой степени огнестойкости (предел огнестойкости – «не менее 15 мин наружные несущие стены, 45 мин перекрытия и 90 мин несущие конструкции стен» (каменные конструкции, железобетон, дерево – с обработкой огнезащитным составом), жилой дом №51 – деревянной конструкции с огнезащитной обработкой – V степени огнестойкости (предел огнестойкости – «не нормируемый»);
- 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.4.3 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 №6 и №64А, №64 и №66 , фактическое расстояние между домами составляет 16м и 23м соответственно, что намного более минимального норматива;*

- *12м между домами №64 и №51, фактическое расстояние между домами составляет 24.0м, что намного более минимального норматива;*

Согласно п.4.4 раздела 4 «Общие требования пожарной безопасности» Свода правил СП4.13130.2013 противопожарное расстояние между зданиями, сооружениями определяется как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1м конструкций зданий и сооружений , выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояние между этими конструкциями.

Фактические расстояния между существующими построенным (реконструированным) индивидуальным жилым домом №64 и индивидуальными жилыми домами на соседних и близ расположенных земельных участках иных правообладателей намного более минимального норматива, в связи с чем выполненное строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома №64 по ул. Велижской при размещении его на земельном участке площадью 800кв.м менее минимального норматива 1000кв.м не нарушит технические регламенты, установленные Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Соблюдение требований санитарно-эпидемиологических.

Согласно раздела 14 «Охрана окружающей среды. Улучшение микроклимата » ныне действующего свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение и ориентация жилых и общественных зданий, инсоляция жилых помещений и территорий должно выполняться согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» в соответствии с 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 2.0 часа в день с 22 марта по 22 сентября для помещений и территорий .

Согласно расчета по инсоляционному плану при расположении построенного (реконструированного) индивидуального жилого дома №64 уровня инсоляции в самых неблагоприятных точках существующих, расположенных на соседних и близ расположенных земельных составляет намного больше норматива 2 часов, причем при таком расположении жилой дом №64 ни коим образом вообще не влияет на инсоляцию других выше указанных домов. В связи с этим строительство индивидуального жилого дома №64 по ул. Велижской при размещении дома на земельном участке площадью 800 кв.м. (менее установленного норматива 1000 кв.м) не нарушит технические регламенты, установленные Федеральным законом от 10.01.2002г №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» относительно соседних домов.

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 №64 по ул. Велижская при размещении его на земельном участке площадью 800 кв.м при соблюдении градостроительных регламентов (отступ от красной линии, от межевых границ, с учетом принятых габаритов-длина, ширина, высота, количество этажей, материал конструкций), негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0012729:58 - 800 кв.м, что соответствует нормативу ранее действовавших (период предоставления земельного участка под застройку) Правил Землепользования и застройки города Смоленска. Площадь земельного участка 800 кв.м позволяет разместить индивидуальный жилой дом и все площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации такого жилого дома с соблюдением процента застройки не более 30% (фактический процент застройки 14%).

При строительстве (реконструкции) индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 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.*

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0012729:58 проведены 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 создает 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 67:27:0012729:58, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, д.64 » в части уменьшения площади земельного участка с 1000кв.м на 800кв.м , ВОЗМОЖНО.

**Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО
«Параллель»**

_____ **Л.И.Шевцова**

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Публичная кадастровая карта

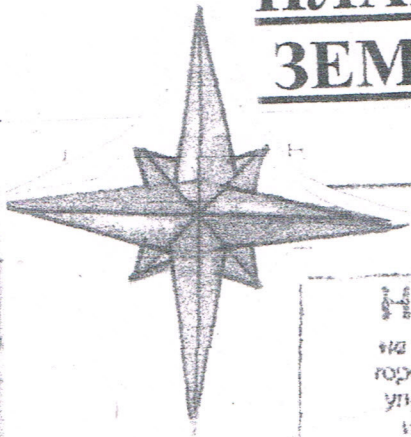


© Росреестр 2010-2021 | © Участники OpenStreetMap | Картографическая основа РФ

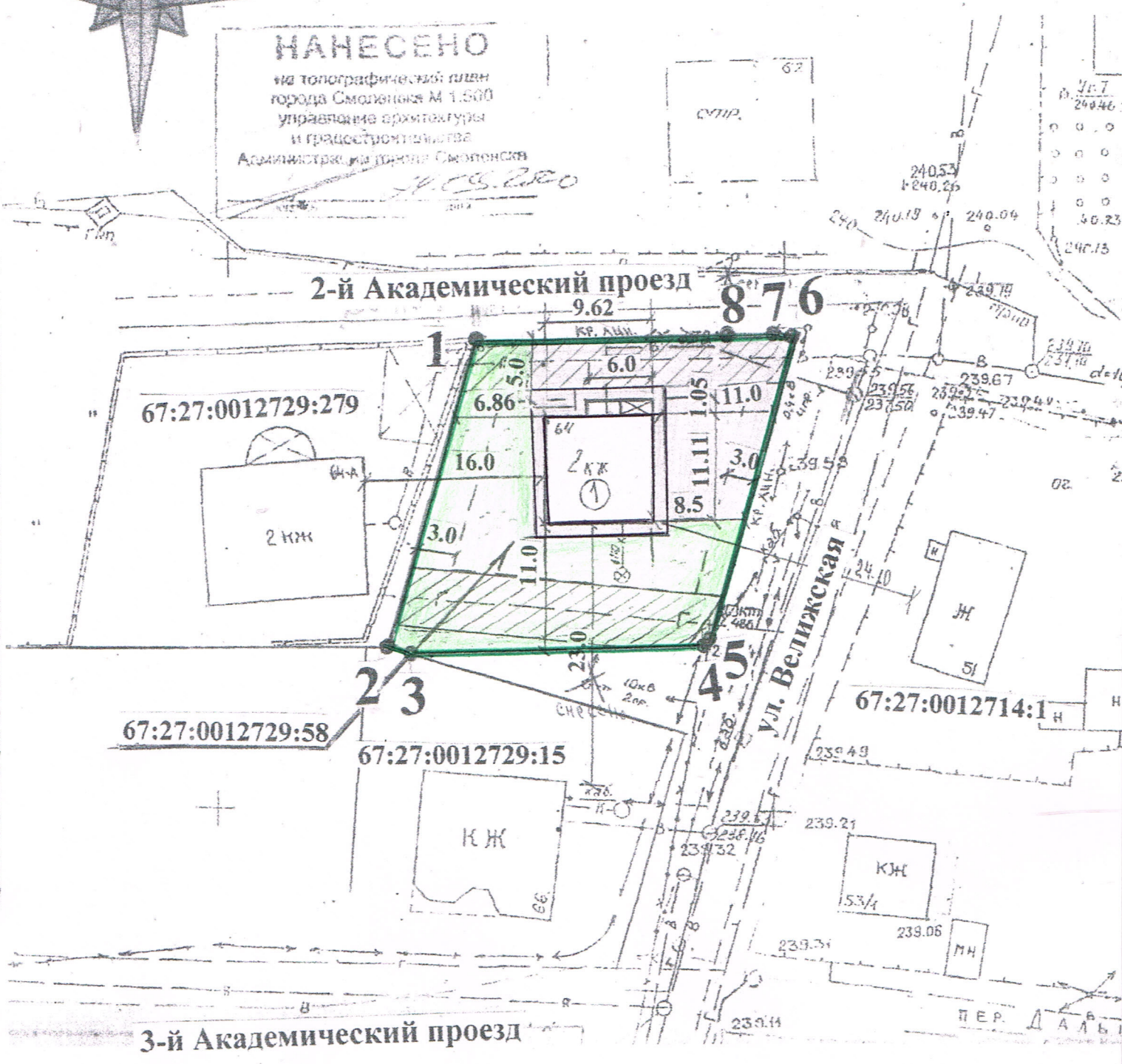
Место размещения земельного участка и жилого дома

350279124.31.99057687368386

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



НАНЕСЕНО
на топографический план
города Смоленска М 1:500
управлением архитектуры
и градостроительства
Администрации города Смоленска
И.С.С. 250



ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Индивидуальный жилой дом 2-х этажный (реконструкция объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0012729:38- незавершенного строительством жилого дома степенью готовности 30%-фундаменты)	112.0	М2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0012729:58	800.0	м2
2.	Площадь застройки	112.0	м2
3.	Сад-огород	120.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	668.0	м2
5.	Процент застройки (112.0:800.0X100) (норматив – не более 30.0%)	14.0	%

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012729:58 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, д.64 построен (реконструирован) с соблюдением требований 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 могли 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 в части уменьшения нормативной площади земельного участка с 1000 кв.м до 800 кв.м не затрагивает интересы третьих лиц, не нарушает технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта. Земельный участок площадью 800 кв.м предоставлялся под застройку жилого дома согласно ранее действующих Генерального плана города Смоленска и правил землепользования и застройки.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

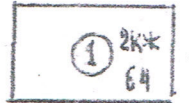
1 2



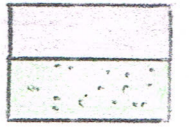
Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0012729:58 площадью 800.0 кв.м



Место допускаемого размещения индивидуального жилого дома



Индивидуальный жилой дом

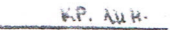


Твердые покрытия

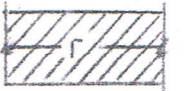
Сад-огород



Ворота, калитка



Красная линия улицы



Охранные зоны инженерных сетей

								212020	ГП		
								Технико-экономическое обоснование строительства, реконструкции индивидуального жилого дома адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Велижская, д.64 (отклонение от предельных параметров разрешенного строительства).			
Директор		Шевцова						Генплан	стадия	лист	листов
ГИП		Шевцова									01
								Схема планировочной организации земельного участка	ООО «Параллель»		