

Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8. ООО «МФЦ «БИНОМ» ИНН 6732036126 КПП 673201001 р/с 40702810359000008886 Смоленское отделение №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск к/с 30101810000000000632 БИК 046614632 ☎(4812) 330-888, факс (4812) 358465, ✉ binsmol@mail.ru

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 67:27:0020308:327, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ
ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. НОГИНА, Д. 4**

Директор

А.А. Алексеенко

2023

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0020308:327, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.
СМОЛЕНСК, УЛ. НОГИНА, Д. 4**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, в части уменьшения минимальной площади земельного участка, в части увеличения процента застройки при условии выполнения требований технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц.

Целью обоснования является получение государственной услуги **«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства»**.

1. Исходная разрешительная документация.

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. От 01.05.2022);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 №260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531- адм;
- Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»
- Правила благоустройства города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019, №954;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 № 184-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2021 года) (редакция, действующая с 23 декабря 2021 года);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 2 июля 2013 года);
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", (с изменениями на 30 апреля 2021 года);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям (с Изменениями № 1,2)»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95» (с изменениями №1,2);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с изменением № 1)»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;
- ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции (с изменениями №1)»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция (с изменениями на 28 февраля 2022 года)»;
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные, Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с изменениями №1, 2, 3)»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП41-02-2003 (с изменениями №1, 2,)»;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 17.10.2022.

2. Характеристика земельного участка

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска участок расположен в общественно-деловой зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска участок расположен в зоне ОЖИ - зоне размещения объектов общественно-делового назначения исторического центра и жилых домов.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Ленинском районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0020308:327; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ногина, д. 4; площадь участка 489 кв.м; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: для объектов жилой застройки (под жилым домом). Дата присвоения кадастрового номера – 25.09.2014.

В границах участка расположен одноэтажный индивидуальный жилой дом общей площадью 39,6 кв.м. Кадастровый номер здания 67:27:0020308:63. Дата

присвоения кадастрового номера 16.06.2012, год завершения строительства – 1948.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ 67:00-6.255 Охранная зона территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенный по адресу: г. Смоленск (левобережье: русло р.Днепр, Малокраснофлотская ул., Гагарина просп., Коммунальная ул., Соболева ул., 3-ий переулок Горького; правобережье: русло р.Днепр, Рачевский мост, Степана Разина ул., Витебское шоссе, устье р.Шкляная). Содержание ограничений приведены в проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры города Смоленска (утвержден решением Исполнительного комитета Смоленского областного Совета депутатов трудящихся от 03.09.1982 № 528 "О проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры гор. Смоленска"), историко-архитектурного и историко-археологического опорного плана г. Смоленска (утвержден решением Смоленской областной Думы от 31.10.1996 № 171 "Об историко-архитектурном и историко-археологическом опорном плане г. Смоленска")

- ЗОУИТ 67:27-6.2482 - Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-10 Ф1. Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории установлено п.п. 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

3. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Предусматривается реконструкция индивидуального жилого дома, которая заключается в демонтаже части дома с последующим выполнением пристройки.

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение до реконструкции	Значение после реконструкции
1.	Площадь земельного участка (кв.м)	489	489
2.	Общая площадь объекта (кв.м.)	39,6	157,4
3.	Этажность	1	1
4.	Количество этажей	1	1
5.	Площадь застройки (кв.м)	54,1	202,5
6.	Процент застройки участка (%)	11	41,4

Расстояния от границ земельного участка до индивидуального жилого дома после реконструкции следующие:

- от северной границы участка, совпадающей с границей участка 67:27:0020308:29 – 7,1 м до стены здания;
- от восточной границы участка, совпадающей с границей участка 67:27:0020308:84 – 2,3 м до террасы и 3,7 м до стены здания;
- от южной границы участка, совпадающей с границей участка 67:27:0020308:15 – 3,1 м до стены здания;
- от западной границы участка, совпадающей с территорией общего пользования, улицей Ногина – 2,2 м до стены здания, 0 м до крыльца.

4. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, фактический вид разрешенного использования земельного участка «под жилым домом» соответствует виду разрешенного использования, определенному градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖИ «Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1».

Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка.	кв.м	1000 - 1800	489	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		3	от северной границы – 7,1	Соответствует
			3	от восточной границы – 0	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от южной границы - 3,1	Соответствует
			5	от западной границы – 2,3	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров

3.	Предельное количество этажей		3	1	Соответствует
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка		30	41,4	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5м от уровня земли	0	Соответствует нормативам

В соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Обоснование соблюдения противопожарных требований

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.

Классификация реконструируемого жилого дома и объектов, расположенных на смежных территориях, следующая (порядковые номера домов даны в соответствии с экспликацией, указанной на Схеме планировочной организации):

1. Реконструируемый жилой дом, ул. Ногина, д.4 – II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0 (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом).

2. Существующий индивидуальный жилой дом, ул. Ногина, д.4Б - II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0 (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом).

3. Нежилое здание, ул. Воровского, д.7 - II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0 (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом).

4. Существующий индивидуальный жилой дом, ул. Ногина, д. 6 - II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0 (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом).

5. Существующий индивидуальный жилой дом, ул. Ногина, д. 5 - II степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0 (каменные конструкции, железобетон, дерево с обработкой огнезащитным составом).

Согласно п. 5.3.1 раздела 4 «Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 при организованной малоэтажной застройке» свода правил СП 4.13130.2013 «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 между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности, следует принимать в соответствии с таблицей 2:

СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 5.3.1, таблица 2:

Таблица 3.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий, м	
		I, II, III C0	II, III C1
I, II, III	C0	6	8
II, III	C1	8	8

Противопожарные расстояния между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке.

Противопожарные расстояния между зданиями допускается уменьшать на 30% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям СП 8.13130.

В соответствии с п. 4.13 СП 4.13130.2013 при организованной малоэтажной застройке противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом требований подраздела 5.3. Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п.4.3, таблица 1:

Таблица 4.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III C0	II, III C1	IV C0, C1	IV, V C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

**Расстояния противопожарные от реконструируемого
индивидуального жилого дома до существующих объектов капитального
строительства:**

Таблица 5

Степень огнестойкости здания	Минимальное нормативное расстояние (п.4.3 таблица 1 СП 4.13130.2013), м	Планируемое расстояние, м
Существующий индивидуальный жилой дом, ул. Ногина, д.4Б	6	7,3
Нежилое здание, ул. Воровского, д.7	6	6,0
Существующий индивидуальный жилой дом, ул. Ногина, д. 6	6	6,6
Существующий индивидуальный жилой дом, ул. Ногина, д. 5	6	13,9

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

Обоснование соблюдения требований по охране окружающей среды

Размещение жилого дома на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в существующие контейнеры, установленные на специальной площадке, и далее мусоровозами на городскую свалку.

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Обоснование соблюдения санитарно-эпидемиологических требований

Согласно раздела 14 «Охрана окружающей среды. Улучшение микроклимата » и 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.2.4, 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 которой 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 планшету при расположении реконструируемого одноэтажного индивидуального жилого дома от жилых домов на смежных земельных участках и через ул. Ногина на указанных выше расстояниях уровни инсоляции помещений в оконных проемах соседних домов составляет более норматива 2-х часов, в связи с чем реконструкция жилого дома 4 по ул. Ногина 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 коттеджной застройки к опасным объектам не относятся.

На прилегающие территории при реконструкции индивидуального жилого дома по ул. Ногина, дом 4 в г. Смоленске, при увеличении процента застройки участка с 30% до 41,4 % негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Обоснование соблюдения требований по охране объектов культурного наследия

Участок находится в границах ЗОУИТ67:00-6.255 «Охранный зона территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенный по адресу: г. Смоленск (левобережье: русло р.Днепр, Малокраснофлотская ул., Гагарина просп., Коммунальная ул., Соболева ул., 3-ий переулок Горького; правобережье: русло р.Днепр, Рачевский мост, Степана Разина ул., Витебское шоссе, устье р.Шкляная)». При реконструкции объекта соблюдаются ограничения, приведенные в проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры города Смоленска (утвержден решением Исполнительного комитета Смоленского областного Совета депутатов трудящихся от 03.09.1982 № 528 "О проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры гор. Смоленска"), историко-архитектурного и историко-археологического опорного плана г. Смоленска (утвержден решением Смоленской областной Думы от 31.10.1996 № 171 "Об историко-архитектурном и историко-археологическом опорном плане г. Смоленска").

6. Выводы

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении реконструкции объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома, расположенного по адресу ул. Ногина, дом 4 в границах земельного участка 67:27:0020308:327, сокращение минимального отступа здания, строений, сооружений от восточной границы с 3 м до 0 м, от западной границы с 3 м до 2,3 м, увеличение процента застройки с 30% до 41,4%, на земельном участке площадью 489 кв.м. при минимальной нормативной площади 1000 м, не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, нормы инсоляции и освещенности, права третьих лиц не нарушаются.

7. Заключение

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома по ул. Ногина, дом 4, в части сокращения минимального отступа** от западной границы до 2,3 м, от восточной границы до 0 м, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений; **в части увеличения процента застройки с 30% до 41,4%; в части осуществления строительства, реконструкции на участке площадью 489 кв.м, что менее минимального норматива 1000 кв.м.**

При условии соблюдения технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и памятников истории и культуры.