

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:14:320246:77, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ
ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ПОЧИНКОВСКИЙ
РАЙОН, ПОЧИНКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Г. ПОЧИНОК,
УЛ. ЗАВОДСКАЯ, УЧ. 1В.**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства жилого дома в части уменьшения минимальной площади земельного участка 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 Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области от 10.04.2012 № 24;
- Правила землепользования и застройки Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области, утвержденные решением Совета депутатов Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области от 01.10.2019 № 45;
- Постановление Администрации Смоленской области № 45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»;
- 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)»;
- 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)»;
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

2. Характеристика земельного участка

Согласно карте функциональных зон генерального плана Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области участок расположен в зоне смешанной застройки.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области участок расположен в зоне Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами без приквартирных участков (до 3 этажей включительно).

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации имеет кадастровый номер 67:14:0320246:77; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, Починковский район, Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Заводская, уч. 1В; площадь участка 1085 кв.м; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: Под промышленные предприятия. Дата присвоения кадастрового номера – 14.06.2017 г.

Участок граничит с запада с земельным участком 67:14:0320246:193 (вид разрешенного использования «коммунальное обслуживание»), с востока с земельным участком 67:14:0320246:52 (вид разрешенного использования «Для

размещения малоэтажных жилых домов)), с юга с земельным участком 67:14:0320246:80 (вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание»), с севера с земельным участком 67:14:0000000:635 (вид разрешенного использования «для размещения автомобильной дороги общего пользования местного значения»).

В границах участка расположен нежилое здание общей площадью 209,4 кв.м. Кадастровый номер здания 67:14:0320243:182. Дата присвоения кадастрового номера 12.11.2019, год завершения строительства – 1954. Материалы стен – кирпич, перекрытия – деревянные, крыша – металлочерепица.

По праву собственности земельный участок 67:14:0320246:77 и Производственное здание 67:14:0320243:182 принадлежат Филлипову Вячеславу Павловичу.

Участок частично попадает в зону с особыми условиями использования территорий 67:14-6.590 – зона с особыми условиями использования территории Охранная зона инженерных коммуникаций - Охранная зона трубопровода (газопровода) «Производственно-технический комплекс газификации» протяженностью 10 908 метров, расположенного по адресу: Смоленская область, Починковский район, г. Починок, площадью 42 108 кв. метров (площадь части земельного участка в ЗОУИТ – 36 кв.м).

3. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Строительство нежилого здания завершено в 1954 году.

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1.	Площадь земельного участка (кв.м)	1085
2.	Общая площадь объекта (кв.м)	209.4
3.	Этажность	1
4.	Количество этажей	1
5.	Площадь застройки нежилого здания (кв.м)	322
6.	Площадь застройки участка (кв.м)	443
7.	Процент застройки участка (%)	41

Расстояния от границ земельного участка до нежилого здания следующие:

- от северной границы участка, совпадающей с границей участка 67:14:0000000:635 – 5,17 м до стены здания, 2,05 м до крыльца ;
- от восточной границы участка, совпадающей с границей участка 67:14:0320246:52 – 0,93 м до стены здания;

- от южной границы участка, совпадающей с границей участка 67:14:0320246:80 – 22,48 м стены здания;
- от западной границы участка, совпадающей с границей участка 67:14:0320246:193 – 1,14 м до стены здания;.

4. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка, на котором расположено нежилое здание, фактический вид разрешенного использования земельного участка «Под промышленные предприятия», а по правилам землепользования и застройки Починковского городского поселения Починковского района Смоленской области объекту соответствует основному виду разрешенного использования «Магазин 4.4».

Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не подлежат ограничению	1085	Соответствует
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	5	от северной границы – 2,05	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от восточной границы – 0,93	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от южной границы - 22,48	Соответствует
			3	от западной границы – 1,14	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
3.	Предельное количество этажей	эт.	3 (не более 12 м)	2	Соответствует

4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	60	41	Соответствует
----	--	---	----	----	---------------

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.

В соответствии с п. 4.3 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 1. 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 3

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

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
Производственные и складские					
I, II, III	C0	10	12	12	12
II, III	C1	12	12	12	12
IV	C0, C1	12	12	12	15
IV, V	C2, C3	15	15	15	18

**Расстояния противопожарные от нежилого здания по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, Починковский район,
Починковское городское поселение, г. Починок, ул. Заводская, уч. 1В до
существующих объектов капитального строительства:**

Таблица 4

Существующий объект	Фактическое расстояние, м
С северной стороны существующий жилой дом, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Починковский, городское поселение Починковское, город Починок, улица Заводская, дом 2	25
С западной стороны существующее нежилое здание, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Починковский, городское поселение Починковское, город Починок, улица Заводская, дом 1Г	15

С южной стороны существующее нежилое здание, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, р-н Починковский, г Починок, ул Заводская (на расстоянии 23 метров севернее д.1Б.)	40
--	----

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

Обоснование соблюдения требований по охране окружающей среды

Размещение нежилого здания на участке не нарушает состояние окружающей среды.

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

На территории земельного участка 67:14:0320246:77, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Починковский, городское поселение Починковское, город Починок, улица Заводская, здание 1В, отсутствуют установленные санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитная зона в случае необходимости будет определена проектной документацией.

На прилегающие территории негативное воздействие не создается, соблюдаются технические регламенты Федерального закона от 30.12.2009г № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

6. Выводы

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, уменьшение отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 67:14:0320246:77, в границах которого расположено нежилое здание с кадастровым номером 67:14:0320243:182, с северной стороны с 5 м до 2,05 м, с восточной стороны с 3 м до 0,93 м, с западной стороны с 3 м до 1,14 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 – нежилого здания по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, муниципальный район Починковский, городское поселение Починковское, город Починок, улица Заводская, здание 1В, в части уменьшение отступов от границ земельного участка (с северной стороны с 5 м до 2,05 м, с восточной стороны с 3 м до 0,93 м, с западной стороны с 3 м до 1,14 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.