

ООО «АСК»

Регистрационный номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций СРО-П-086-15122009

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства здания отопительной котельной на земельном участке № 67:12:1560101:324, по адресу: Смоленская область, Монастырщинский район, Татарское сельское поселение, д. Раевка.

Директор

Р. А. Сороквашин

Гл. инженер проекта

Д.Н. Панин

Смоленск 2026 г.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
объекта капитального строительства «Установка котлов наружного исполнения
мощностью 200 кВт по адресу: Смоленская обл., Монастырщинский муниципальный
округ, д. Раёвка для теплоснабжения «Раёвского сельского Дома культуры - филиала
МБУК «Монастырщинский РКДЦ» (включая тепловые сети и ИТП)»**

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:12:1560101:324, расположенного по адресу: Смоленская область, Монастырщинский район, Татарское сельское поселение, д. Раевка, изучения ряда представленных документов, приводим следующее:

Согласно сведениям ЕГРН площадь с кадастровым номером 67:12:1560101:324 составляет 122 кв. м. На земельном участке ничего не расположено. В качестве одного из основных видов разрешённого использования земельного участка предусматривается «коммунальное обслуживание».

Земельный участок расположен в сложившейся застройке Татарского сельского поселения. Земельный участок расположен на свободной от застройки территории. Подъездные транспортные и пешеходные пути для подъезда пожарной службы, службы медицинской скорой помощи, аварийного спецавтотранспорта, технологического транспорта и др, в общей сложности к земельному участку обеспечены со стороны территории дома культуры.

Для установки котлов наружного отделом экономического развития, жилищно-коммунального хозяйства, градостроительной деятельности Администрации муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области подготовлен Градостроительный план земельного участка под № РФ-67-4-12-1-01-2026-0007. В Градостроительном плане земельного участка обозначены градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, отображенных на чертеже градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования.

Согласно п. 2 Градостроительного плана земельного участка, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами, для которой установлен градостроительный регламент, который утвержден Постановлением № 0484 от 12.12.2024 Администрации муниципального образования «Монастырщинский район» Смоленской области «Об утверждении Правил землепользования и застройки Татарского сельского поселения Монастырщинского района Смоленской области».

Согласно п.2.2 таблицы «Информация о видах разрешенного использования земельного

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			58-26-ТЭО						
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

участка» - основной вид разрешенного использования земельного участка «Обслуживание жилой застройки (коммунальное обслуживание) приводится описание ВРИ (жилищно-эксплуатационные службы).

Для указанного вида разрешенного использования земельного участка в таблице 2.3 обозначены «параметры застройки», согласно которых:

1. Предельные размеры земельного участка: Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: -. Предполагается строительство объекта в 1 этаж.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка: не менее 3-х метров от границ земельного участка. Согласно выполненной Схемы планировочной организации земельного участка невозможно соблюсти указанные минимальные отступы от границ земельного участка. Возможно выполнить отступ проектируемого объекта со всех сторон от границ земельного участка 1 м, что меньше установленного норматива.
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей остальной площади участка: -

К земельному участку обеспечен проезд пожарных машин со стороны территории дома культуры. Согласно п. 8.2.6СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям» расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных автомобилей, до стен зданий или сооружений должно составлять для зданий, сооружений высотой не более 12 м - не более 25 м.

В связи с выше указанными отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства застройщики обращаются в Администрацию муниципального образования «Монастырщинский муниципальный округ» Смоленской области за разрешением об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, размещенного по адресу: Смоленская область, Монастырщинский район, Татарское сельское поселение, д. Раевка на территории «Раёвского сельского Дома культуры»

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			58-26-ТЭО						
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

в части уменьшения расстояний:

-со всех сторон от границ земельного участка до 0,5 м, вместо установленных нормативом 3 м.

Следует отметить, что согласно пункта 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции 2022г: «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

Расстояния между зданиями и сооружениями определяются из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

С целью рассмотрения соблюдения технических регламентов (противопожарных и санитарно-эпидемиологических) предполагаемого к строительству объекта капитального строительства рассмотрим следующий вопрос о месте расположения планируемого к строительству объекта в системе сложившейся застройки.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 67:12:1560101:177 (для ведения личного подсобного хозяйства);
- с юга – земельный участок с кадастровым номером 67:12:1560101:201 (культурное развитие);
- с востока – земли не разграниченной государственной собственности (озелененная территория);
- с запада – земли не разграниченной государственной собственности (озелененная территория).

Расстояние до ближайших зданий от проектируемого объекта составляет:

-) нежилое строение на участке 67:12:1560101:177 –11,6 м;
-) «Раёвский сельский Дом культуры» – 12,7 м.

Согласно п.5 «Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий» Градостроительного плана земельного участка следующие ограничения: Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: 67:00-6.77. Наименование зоны: «Приграничная территория, на которой иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками (ЕГРН)». Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 121,58 м2.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			58-26-ТЭО						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Следует отметить тот факт, что при выполнении указанных исследований на близ расположенных земельных участках, неблагоприятная санитарно-эпидемиологическая обстановка не установлена.

Строительство объекта планируется в границах земельного участка с кадастровым номером № 67:12:1560101:324 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.

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, вышеописанные параметры объекта изображены условным обозначением и числовых данных указанных расстояний. При проектной посадке котлов наружного исполнения согласно схемы планировочной организации земельного участка соблюдаются технические регламенты относительно зданий, расположенных на смежных земельных участках: санитарно-эпидемиологические и противопожарные.

Соблюдение требований противопожарных:

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:

Степень огнестойкости;

Класс конструктивной пожарной опасности;

Класс функциональной пожарной опасности.

Расстояния от котлов наружного исполнения до других и сооружений соответствуют нормам Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и др. действующих нормативных документов в области мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Расстояние между котлами наружного исполнения (II, C0) и нежилым строением на участке 67:12:1560101:177 составляет 11,6 м, расстояние между котлами наружного исполнения (II, C0) и зданием «Раёвский сельский Дом культуры» составляет 12,7 м (нормативное расстояние не менее 9 м, в соответствии с п. 6.1.2 СП 4.13130.2013).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			58-26-ТЭО						
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Соблюдение требований санитарно-эпидемиологических:

Согласно раздела 16 «Охрана окружающей среды» действующего СП 42.13330.2026 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», размещение жилых и общественных зданий должно обеспечивать продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с требованиями, приведенными в должно выполняться согласно СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания и СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.

Согласно п. 165-166 и Таблице 5.59 СанПиН 1.2.3685-21, инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений общественных зданий для центральной зоны (58° с.ш. — 48° с.ш.), в которой расположены здания, составляет не менее 2 часов в день с 22 апреля по 22 августа.

Расчет выполнен с использованием специализированного веб-приложения для моделирования инсоляции **«Insol - web» (версия 0.1)**, предназначенного для оценки продолжительности непрерывного солнечного облучения фасадов зданий и прилегающих территорий (рис.1). Приложение позволяет:

-) моделировать траекторию движения солнца с учетом географических координат местности;
-) задавать геометрические параметры существующих и проектируемых объектов (высота, этажность, конфигурация);
-) определять продолжительность непрерывной инсоляции для контрольных точек на фасадах зданий в нормируемый период (с 22 марта по 22 сентября);
-) формировать отчетные данные с указанием времени инсоляции для каждой контрольной точки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			58-26-ТЭО						
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

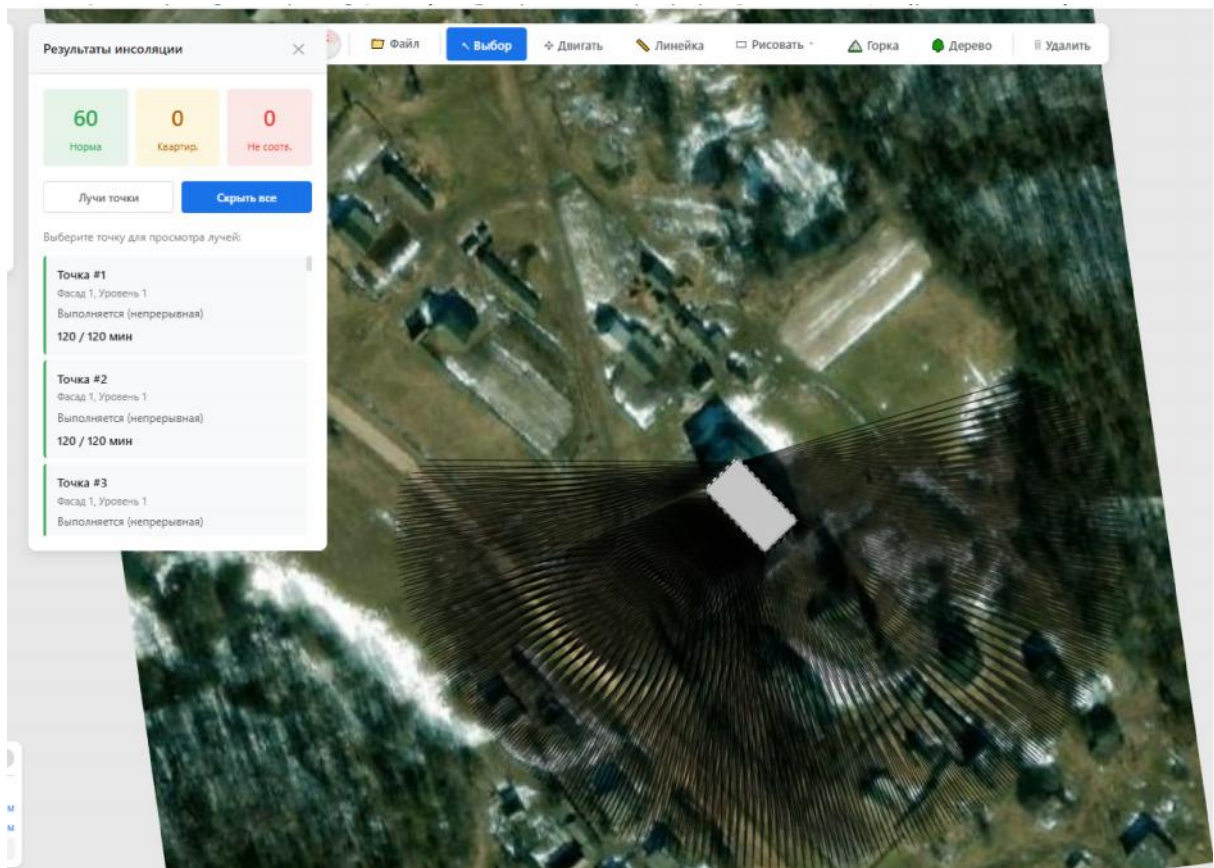


Рисунок 1.

По результатам расчетов, выполненных с использованием веб-приложения «Insol - web» (версия 0.1), установлено, что:

1. Все проверенные точки на фасадах здания дома культуры имеют продолжительность непрерывной инсоляции, превышающую нормативные значения, установленные СанПиН 1.2.3685-21 (не менее 120 минут в день в период с 22 апреля по 22 августа для центральной зоны).
2. Проектируемые котлы наружного исполнения не оказывают затеняющего влияния на здание дома культуры. Отсутствие контрольных точек со статусом «Не соотв.» в результатах расчета подтверждает, что размещение объекта не создает препятствий для естественного освещения и инсоляции.
3. Размещение котлов наружного исполнения допустимо с точки зрения соблюдения санитарно-эпидемиологических требований по инсоляции.

Согласно техническому заданию на проектирование котлы наружного исполнения не принадлежат к опасным производственным объектам, в связи с чем установление санитарно-защитной зоны не требуется.

При установке котлов наружного исполнения на земельном участке с кадастровым номером 67:12:1560101:324 согласно указанных в чертежах расстояний до границ земельного участка все остальные предельные параметры, установленные Градостроительным

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				3. Размещение котлов наружного исполнения допустимо с точки зрения соблюдения санитарно-эпидемиологических требований по инсоляции. Согласно техническому заданию на проектирование котлы наружного исполнения не принадлежат к опасным производственным объектам, в связи с чем установление санитарно-защитной зоны не требуется. При установке котлов наружного исполнения на земельном участке с кадастровым номером 67:12:1560101:324 согласно указанных в чертежах расстояний до границ земельного участка все остальные предельные параметры, установленные Градостроительным					
						58-26-ТЭО					Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						

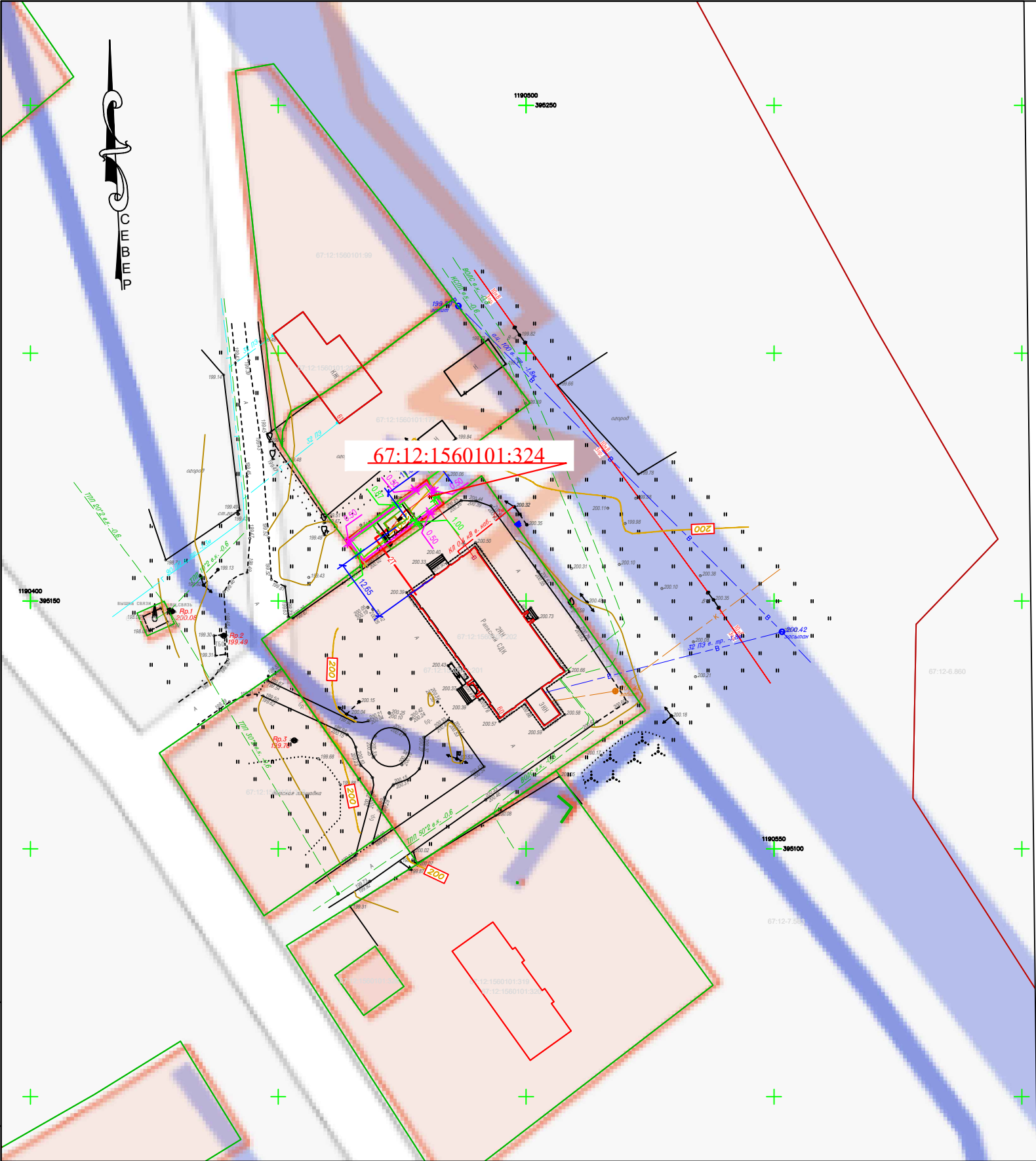
регламентом, указанные в Градостроительном плане земельного участка, соблюдаются, когда использование земельного участка при планируемых отступах от границ земельного участка вместо установленных не создают опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры. Отклонения от предельных параметров составляют не более 10%, что соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ статье 40, пункту 1.1.

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что **установка котлов по адресу: Смоленская обл., Монастырщинский муниципальный округ, д. Раёвка для теплоснабжения «Раёвского сельского Дома культуры - филиала МБУК «Монастырщинский РКДЦ»** 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 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, расположенного по адресу: Смоленская обл., Монастырщинский муниципальный округ, д. Раёвка в части уменьшения расстояния со всех сторон от границ земельного участка до 0,5 м в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Техничко-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО. Отклонения планируемых параметров от установленных градостроительным регламентом предельных параметров составляют не более 10%.

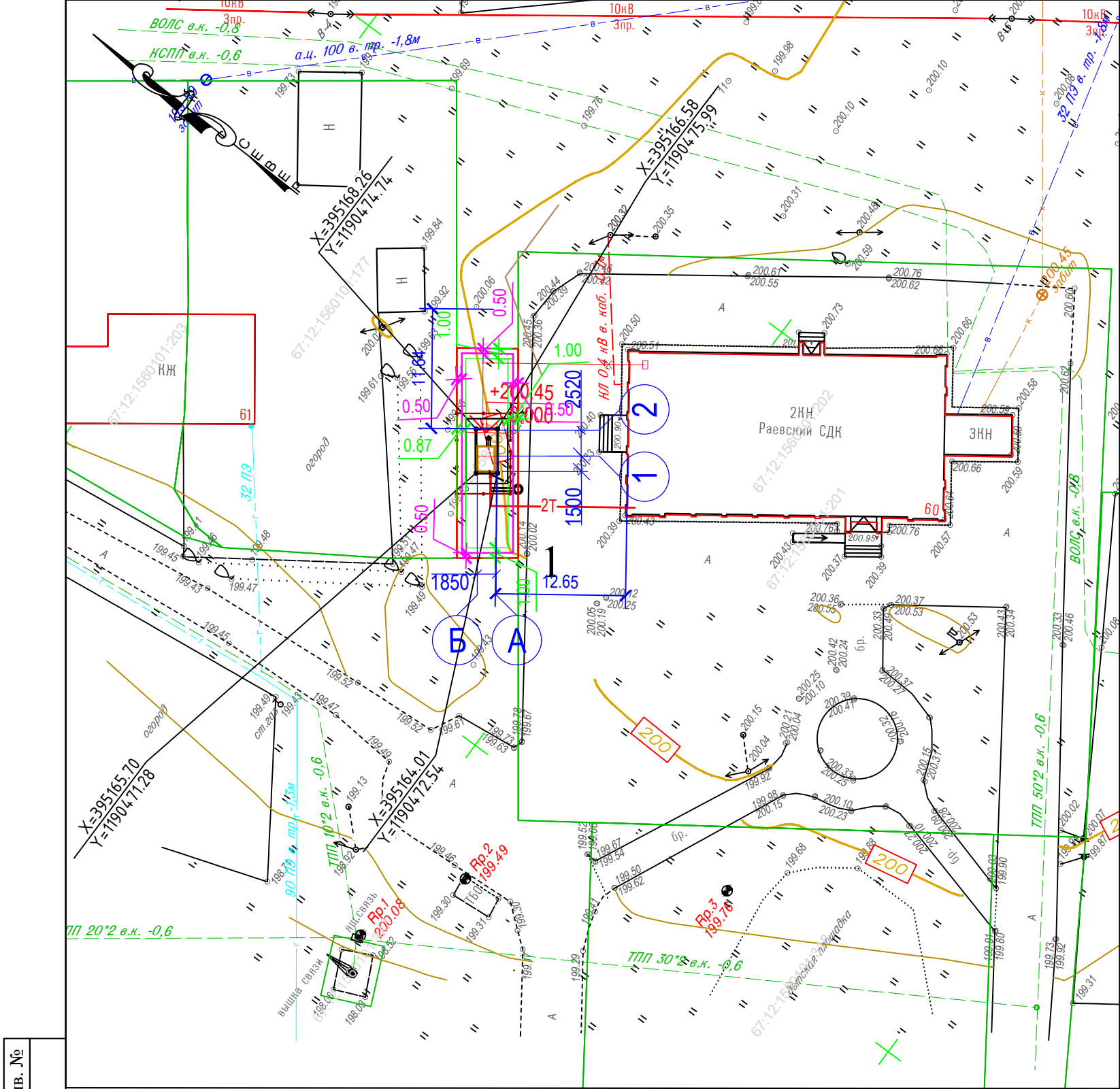
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			58-26-ТЭО						
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №



Условные обозначения		
Условное обозначение	Наименование	Примечание
	Граница земельного участка согласно чертежу градостроительного плана № РФ-67-4-12-1-01-2026-0007	
	Зона с особыми условиями использования территории	
	Существующие здания и сооружения	
	Проектируемые здания и сооружения	

						58-26-ТЭО			
						Установка котлов наружного исполнения мощностью 200 кВт по адресу: Смоленская обл., Монастырщинский муниципальный округ, д. Раёвка для теплоснабжения «Раёвского сельского Дома культуры - филиала МБУК «Монастырщинский РКДЦ» (включая тепловые сети и ИТП)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Макаров				08.26		П	1	2
ГИП	Панин				08.26				
Н. контр.	Разумова				08.26				
						Ситуационный план. М1:2000	ООО "АСК"		



Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Экспликация зданий и сооружений			
Номер на плане	Наименование	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Котлы наружного исполнения мощностью 200 кВт	10,35	проектируемые

Условные обозначения		
Условное обозначение	Наименование	Примечание
	Граница земельного участка согласно чертежу градостроительного плана № РФ-67-4-12-1-01-2026-0007	
	Границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС	
	Проектируемое строение	
	Граница отмотки с БР	
	Отсыпка площадки щебнем	проектируемая
	Откос насыпи	проектируемый
	Ограждение	проектируемое

Технико-экономические показатели			
№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка согласно чертежу градостроительного плана № РФ-67-4-12-1-01-2026-0007 / из нее площадь благоустройства	м²	122 / 23,5
2	Площадь застройки	м²	10,35
3	Площадь проектируемого щебеночного покрытия/отмотка	м²	23,5 / 10,5
4	Площадь проектируемых откосов	м²	12,10
5	Коэффициент застройки*	%	8,48
6	Коэффициент плотности застройки*	%	8,48

*Коэффициенты подсчитаны относительно участка, отведенного под строительство

						58-26-ТЭО			
						Установка котлов наружного исполнения мощностью 200 кВт по адресу: Смоленская обл., Монастырщинский муниципальный округ, д. Раёвка для теплоснабжения «Раёвского сельского Дома культуры - филиала МБУК «Монастырщинский РКДЦ» (включая тепловые сети и ИТП)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Макаров				08.26		П	2	2
ГИП	Панин				08.26				
Н. контр.	Разумова				08.26	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	ООО "АСК"		