

ООО «Город С.» Проектная мастерская

Свидетельство НП СРО «ОСП» № 0016-2016-2012-6730051506-П-3 от 16.10.2012 г.
214015, г. Смоленск, ул. Парковая 17-В
Тел. 8 (4812) 65-42-06, эл. адрес: tomanike55@mail.ru

Техническое обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Реконструкция части жилого дома под жилой дом блокированного типа (Блок №1) по адресу: г. Смоленск, переулок Марины Расковой, д.27».

Обследование части жилого дома после его реконструкции под жилой дом блокированного типа (Блок 1) производилось в марте 2021 года.

Заказчик: Селихова Светлана Андреевна.

Цель обследования:

Определение соответствия завершеной реконструкцией жилого блока согласованному проекту и действующим нормативным требованиям для определения наличия отступов от предельно допустимых параметров и возможности ввода в эксплуатацию блока №1 в реконструированном состоянии .

Установлено:

Обследуемый жилой дом находится в Ленинском районе, расположен в территориальной зоне – Ж4 – зоны застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Преобладающий тип существующей застройки – индивидуальные жилыми домами коттеджного типа и жилые дома блокированного типа.

Согласно выписки из ЕГРН от 02.04.2019г. на земельный участок, кадастровый номер 67:27:0020476:253, площадь земельного участка –476кв.м., вид разрешенного использования – дом блокированного типа. Вид права – собственность.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права от 20.06.2012г. на часть жилого дома, назначение – жилое, общая площадь –75,8кв.м. , вид права – собственность.

Градостроительные параметры и ограничения для проектирования установлены Градостроительным планом земельного участка RU 67-302000-5981 от 11.06.2019г.

Согласно градостроительному плану, место допустимого размещения блока №1 жилого дома блокированного типа повторяет конфигурацию существующей части жилого дома до реконструкции.

На реконструкцию части жилого дома под жилой дом блокированного типа (Блок №1) по адресу: г. Смоленск, переулок Марины Расковой, д.27.

выполнена проектная документация.

Проектной документацией на реконструкцию предполагалось:

- Обшивка фасада виниловым сайдингом;
- Замена дощатых стен веранды на стены из пеноблоков на существующих фундаментах;
- Увеличение холодного помещения в мансарде;
- Замена оконных блоков
- Замена кровли.

На реконструкцию части жилого дома под жилой дом блокированного типа получено разрешение №67-RU67302000-110-2019 от 12.08.2019г., срок действия разрешения продлено до 12.09.2021г.

Для сдачи блока в эксплуатацию ООО МФЦ «Бюро инвентаризации, оценки и межевания» выполнены обмерные чертежи поэтажных планов блока.

В результате обследования блока после реконструкции выяснилось частичное несоответствие плана 1-го этажа с планом по проекту, а именно: увеличение габаритов по длине на 2,67м бывшей веранды шириной 1.30м. Это дало возможность устроить в жилом блоке совмещенный санузел площадью 5.6м² вместо ранее существовавшего туалета площадью 0.9м² для обеспечения соответствия планировочным и санитарным требованиям СНиП.

Удлинение выступающей части (веранды) не привело к увеличению габаритных размеров здания, не уменьшило расстояние от дома до красной линии улицы и от дома до границ со смежными участками.

Установлены следующие отклонения от предельно допустимых параметров:

В результате увеличения габаритов перестраиваемой части нарушилась граница места допустимого размещения жилого блока согласно градостроительного плана.

На отклонение от предельно допустимых параметров выполнена корректировка проектной документации.

Схема планировочной организации земельного участка (корректировка) и фасады согласованы главным архитектором города 29.01.2021г.

Заключение.

Отклонение от предельно допустимых параметров места допустимого размещения жилого блока не уменьшает установленных градостроительным планом минимальных расстояний от жилого дома до границ участка.

Приложения

Графическая информация по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров.

Директор ООО «Город С.»

_____ Т. В. Никешкина

Разработал

_____ С.А.Кукушкина

