

Общество с ограниченной ответственностью
«Город С.» Проектная мастерская

Свидетельство НП СРО «ОСП» № 0016-2009-6730051506-П-3 от 16.10.2012 г.

214025, г. Смоленск, ул. Парковая, 17-В

тел./факс 65-42-06

« 08 » _____ апреля _____ 2022 г.

№ _____ 04 _____

Технико-экономическое обоснование
отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при
реконструкции жилого дома №9 по ул. 1-й Западной в г. Смоленске, на
участке с кадастровым номером 67:27:0013936:27.

На основании заявления Ефремова Алексея Юрьевича было проведено обследование домовладения по адресу: РФ, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 1-я Западная, д.9

Цели обследования: Определение возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства жилого дома №9 по ул. 1-й Западной в г. Смоленске, на участке с кадастровым номером 67:27:0013936:27 при реконструкции его в соответствии с Уведомлением и разрешенным видом использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» в части расстояния от существующего здания до границ участка.

Установлено: Обследуемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013936:27 площадью 1476 м² принадлежит Ефремову А.Ю. на праве собственности с 2016 года, категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

В пределах земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0013936:20 – индивидуальный жилой дом общей площадью 84,6м², габаритами (без учета ветхой дощатой пристройки) 8,9х6,6м.

С целью реконструкции жилого дома получен градостроительный план земельного участка с указанием места допустимого размещения реконструируемого жилого дома согласно параметрам разрешенного строительства в зоне Ж1 для индивидуального жилищного строительства.

Указанные в градостроительном плане охранные зоны инженерных сетей не являются основанием для выноса их за пределы пятна застройки жилого дома, так как они относятся к вводимым непосредственно в существующий дом сетям газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения и канализации.

Существующий дом обеспечен всеми коммуникациями, соответствует параметрам энергосбережения, конструктивной и пожарной безопасности, нормам СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные», но расположен с нарушением минимального отступа 3м от границ с соседним участком и с местным проездом.

Нарушение обусловлено сложившейся практикой строительства на момент застройки данного квартала индивидуальных жилых домов.

Все дома по ул. 1-й Западной расположены на расстоянии 0,5-2 м от границы участков, и при расширении ул. 1-й Западной частично подлежат демонтажу. Обследуемый дом и участок находятся в глубине квартала, планируемое расширение улицы их не затронет. Поэтому существующее минимальное расстояние от жилого дома до границ участка 1,5м и 1,6м является допустимым, что позволяет избежать полного демонтажа существующего жилого дома при его реконструкции.

С учетом пристройки к жилому дому, обозначенной в уведомлении о планируемой реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, расположенной в зоне допустимого размещения реконструируемого жилого дома, при реконструкции соблюдается противопожарный разрыв 12м до ближайшего здания.

Проезд на участок и к дому обеспечен по существующему местному проезду.

Максимальный процент застройки, принятый для видов разрешенного использования с кодом 2.1 в зоне Ж1 – 30%.

При площади участка 1476м² и площади застройки здания после реконструкции 245м² процент застройки – 16,6 %, что соответствует нормам.

ВЫВОД:

1. Отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции существующего дома №9 по ул. 1-й Западной в г. Смоленске на участке с кадастровым номером 7:27:0013936:27 в части минимального расстояния от дома до границ земельного участка 1,5 от восточной границы (с участком №11) и 1,6м от южной границы (с проездом) не нарушает прав и интересов третьих лиц, обеспечивает функционирование объекта после планируемой реконструкции в соответствии с разрешенным использованием зоны Ж1 «для индивидуального жилищного строительства» и с соблюдением норм СНиП, СП, противопожарных и технических регламентов.

Приложение:

1. Лист ТЭО-1 Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. Ситуационный план. ТЭП. Фотофиксация. Перспектива.

ГАП проектной мастерской
ООО «Город С.»

_____ Т. В. Никешкина