

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.

№ _____ 05 _____

Технико-экономическое обоснование
возможности отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства площади участка с кадастровым номером 67:27:0011512:139
в поселке Нижняя Дубровенка в г. Смоленске в соответствии с разрешенным
видом «для индивидуального жилищного строительства».

На основания заявления Хурсанова Фахриддина Мукумтошовича было проведено обследование домовладения в поселке Нижняя Дубровенка г. Смоленске.

Цели обследования: Определение возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства площади участка в поселке Нижняя Дубровенка в г. Смоленске с кадастровым номером 67:27:0011512:139 площадью 558м² в соответствии с разрешенным видом «для индивидуального жилищного строительства», при нормативном минимальном размере участка для индивидуального жилищного строительства 1000 м².

Установлено: Обследуемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011512:139 площадью 558м² вместе со смежным участком 67:27:0011512:138 площадью 558м² образованы путем раздела ранее существовавшего участка площадью 1116м² (кад. номер 67:27:0011512:12) по адресу РФ, Смоленская область, Смоленский район, г. Смоленск, п. Нижняя Дубровенка, д. 28А.

Оба образовавшиеся участка поставлены на кадастровый учет с одинаковым адресом: г. Смоленск, п. Нижняя Дубровенка (без адресного номера).

На каждом из этих участков имеется по жилому дому с разными кадастровыми номерами, но с одинаковыми адресами: г. Смоленск, ул. Нижняя Дубровенка, д. 28А.

При исправлении адресов обследуемому участку и дому 1961 года постройки, площадью 59,9м², кад. номер 67:27:0011512:22 необходимо присвоить адресный номер 28А в поселке Нижняя Дубровенка г. Смоленск. Соответственно смежному земельному участку и жилому дому 2008г. постройки, кад. номер 67:27:0011512:23, присваивается адрес: г. Смоленск, п. Нижняя Дубровенка, д. 28Б.

На основании договора купли-продажи от 20.03.2020 г. земельный участок в п. Нижняя Дубровенка и жилой дом 28А по ул. Нижняя Дубровенка в г. Смоленске находятся в собственности Хурсанова Фахриддина Мукумтошовича.

Участок внесен в ЕГРН в 2019 году, категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под жилой дом.

На момент обследования в апреле 2022 года здание функционирует по назначению – жилое, в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков действующих Правил землепользования и Застройки города Смоленска в зоне Ж1 - 1. Для индивидуального жилищного строительства. Код по классификатору -2.1.

На первом этаже деревянного двухэтажного мансардного жилого дома с основными габаритами в плане 8.0 х 5.6 м, общая площадь 59,9м², расположены прихожая, совмещенная с кухней, санузел и жилая комната. В мансардном (втором) этаже

расположена жилая комната, вход в которую осуществляется по лестнице из жилой комнаты первого этажа.

Жилой дом расположен в глубине участка, расстояние от ближайшей границы со смежным участком - 3м, соответствует нормам.

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

При обследовании конструкций перепланированного помещения не обнаружено трещин, деформаций и прочих дефектов.

Помещения пригодны для эксплуатации, угрозу жизни и здоровью граждан не представляют.

Размещение жилого дома в системе городской застройки соответствует противопожарным и санитарным нормам. Имеющиеся отклонение предельных параметров разрешенного строительства в части площади земельного участка 558м^2 , что меньше 1000м^2 , установленной действующими Правилами землепользования и застройки города Смоленска для участков индивидуального жилищного строительства, обусловлено сложившейся градостроительной ситуацией и небольшими габаритами жилого дома.

Максимальный процент застройки, принятый для видов разрешенного использования с кодом 2.1 в зоне Ж1 – 30%. При площади участка 558м^2 и площади застройки здания с учетом крыльца 50м^2 процент застройки – 9%, поэтому увеличения площади участка не требуется.

ВЫВОД:

1. Отклонение от предельно допустимых параметров строительства в части площади 558м^2 земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011512:139 в поселке Нижняя Дубровенка г. Смоленска обусловлено градостроительной ситуацией, узаконено утвержденной документацией, не нарушает прав и интересов третьих лиц, обеспечивает функционирование существующего жилого дома и участка 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. ТЭП. Ситуационный план. Ф-1. Ф-2.

ГАП проектной мастерской
ООО «Город С.»

_____ Т. В. Никешкина