

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

« 20 » июня 2022 г.

№ 08

Технико-экономическое обоснование
возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
земельного участка по адресу: Смоленская область, г. Смоленск,
проезд Досуговский 7-й, 19А, кадастровый номер з/у 67:27:0020908:226 в
соответствии с разрешенным видом использования «для индивидуального
жилищного строительства».

На основания заявления Алферовой А. А. было проведено обследование земельного участка № 19А по 7-му Досуговскому проезду в г. Смоленске.

Цели обследования: Определение возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка « для садоводства» на вид «для индивидуального жилищного строительства» при отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства участка № 19А по 7-му Досуговскому проезду в г. Смоленске с кадастровым номером 67:27:0020908:226 с расположенным на нем индивидуальным жилым домом с кадастровым номером 67:27:0020914:311.

Установлено: Обследуемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020908:226 площадью 600м² расположен в южной части Ленинского района Смоленска, связанной с центром города Досуговским шоссе. Изначально был выделен «для садоводства» в составе сад. тов. «Коммунальник». Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для садоводства. Правообладатель – Алферова Анжелика Акоповна (собственность от 13.11.2017г.); Фактическое расположение – на пересечении жилых улиц 5-й Досуговский проезд и 7-й Досуговский проезд, адрес участка: г Смоленск, Досуговский проезд 7-й, д.19А.

Территория участка отнесена к зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа. К участку обеспечен подъезд, жилой дом обеспечен электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением от городских сетей и местной канализацией.

Построенное на участке здание зарегистрировано как жилой дом площадью 205,4м², назначение – жилое; количество этажей – 2; год завершения строительства – 2022г.; правообладатель– Алферова Анжелика Акоповна (собственность от 01.04.2022г); адрес: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Досуговский 7-й, д.19А.

На момент обследования в июне 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 кирпичного двухэтажного мансардного жилого дома с основными габаритами в плане 12,2 x 12,8 м, общая площадь 59,9 м², расположены: тамбур; прихожая; жилая комната; гостиная, совмещенная с кухней; санузел; лестничная клетка. В мансардном (втором) этаже расположены три жилых комнаты, коридор, санузел и два балкона. Помещения пригодны для эксплуатации, состояние всех конструкций жилого дома – работоспособное.

Жилой дом размещен на участке с учетом инсоляции и с соблюдением нормативного расстояния до северо-западной границы с соседним участком более 3 м.

Минимальное расстояние от выступающего эркера дома до северо-восточной границы с городскими землями зоны Ж1 – 2,40 м, что меньше нормативных 3 м, но не ограничивает функцию жилого дома и не нарушает интересов третьих лиц, так как граничащая с участком земля не принадлежит конкретному собственнику, не предназначена для проезда или использования с целью общественного назначения.

Минимальное расстояние от стены дома до юго-восточной границы со стороны улицы 5-й Досуговский проезд - 4,21 м. Между границей участка и территориальной зоной Т4 (зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска) осталась полоса городской земли зоны Ж1 шириной 3,7 м, что позволяет считать расстояние от стены дома до красной линии улицы - 7,91 м, а от дома до границы участка – 4,41 м достаточным и допустимым.

Площадь участка 600 м², что меньше минимальной площади земельного участка, предоставляемой для индивидуального жилищного строительства 1000 м², но так как участок сформирован ранее, на нем зарегистрирован жилой дом площадью застройки 124 м², процент застройки участка 20,6% меньше максимального процента 30%, участок благоустроен и используется как участок ИЖС, то его площадь 600 м² можно считать достаточной.

ВЫВОД:

1. Отклонения от предельно допустимых параметров строительства земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020908:226 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проезд Досуговский 7-й, 19А, кадастровый номер з/у 67:27:0020908:226 в части площади з.у 600 м², минимальных расстояний от дома до северо-восточной границы 2,40 м и до юго-восточной 4,21 обусловлены градостроительной ситуацией, узаконены 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. Фотофиксация. План 1 этажа. План 2 этажа.

ГАП проектной мастерской
ООО «Город С.»

_____ Т. В. Никешкина