

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции жилого дома (восточной и западной части) под два дома блокированной застройки в одном ряду, относительно места размещения дома, установленного градостроительными планами земельных участков по адресу:
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Мало-Краснофлотская, 10.**

Обследование жилого дома производилось в мае 2023 года.

Заказчик: Лавринович А.А.

Цель обследования:

Определение возможности отклонения от градостроительных регламентов в части места размещения дома блокированной застройки, установленного градостроительными планами земельных участков № РФ 67-2-02-0-00-2023-7897 от 18.05.2023г. и № РФ 67-2-02-0-00-2023-7898 от 18.05.2023г.

Установлено:

Обследуемый жилой дом находится в Ленинском районе г. Смоленска, градостроительный регламент зоны размещения объектов малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа с количеством этажей до 3-х этажей включительно, территориальной зоне Ж1

Существующий жилой дом одноэтажный, состоит из западной и восточной частей.

Согласно выписок из ЕГРН на земельные участки жилой дом расположен на 2-х земельных участках: западная часть площадью 405кв.м., восточная - 404кв.м., вид разрешенного использования - блокированная жилая застройка.

Согласно съемки и замеров жилой дом расположен от границы участка со стороны ул. Мало-Краснофлотской на расстоянии: с восточной стороны - 2,30м., с западной - 3.8м., что не соответствует ПЗЗ г. Смоленска (нормативные отступы от границ).

Земельный участок имеет ограничения (обременения):

- зона с особыми условиями использования территории из Росреестра;
- территория подверженная риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера;
- зона охраны объектов культурного наследия.

Земельные участки и дом принадлежат Лавринович Андрею Александровичу по праву собственности.

Владелец земельных участков считает целесообразным выполнить реконструкцию жилого дома (восточной и западной части) под два дома блокированной застройки в одном ряду в габаритах существующего фундамента.

Согласно ПЗЗ г. Смоленска, «в случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения».

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 21.12.2021) Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации:

1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

Существующий жилой дом представляет собой устоявшийся объект в ансамбле объектов капитального строительства, расположенный на участке с учетом всех охранных зон и сложившейся линии застройки ул. Мало-Краснофлотская. Проектируемая реконструкция жилого дома (восточной и западной части) под два дома блокированной застройки предполагается с использованием существующих капитальных фундаментов основной части дома, без нарушения объекта культурного наследия - культурного слоя (памятника археологии) в границах исторически ценной городской территории г. Смоленска. Дощатые пристроики не используются и демонтируются.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, максимальный процент застройки земельного участка для блокированной жилой застройки - (код 2.3) – 40%.

Площадь застройки здания после реконструкции - 140 кв.м., процент застройки - 17%.

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, реконструкция жилого дома (восточной и западной части) под два дома блокированной застройки в одном ряду, в габаритах существующего фундамента, наиболее оптимальный вариант для сохранения культурного слоя и соблюдения всех ограничений (обременений) земельного участка.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции жилого дома (восточной и западной части) под два дома блокированной застройки в одном ряду, относительно места размещения дома, установленного градостроительными планами земельных участков по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Мало-Краснофлотская, 10 ВОЗМОЖНО.

Приложения

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

Директор ООО «Город С.»

_____ Т. В. Никешкина

Составил

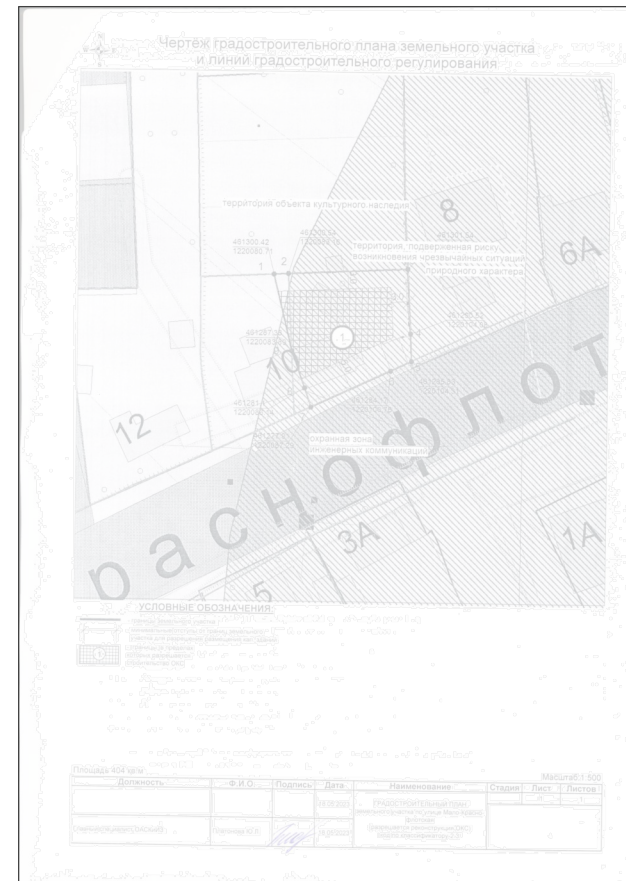
_____ С.А.Кукушкина

Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции жилого дома (восточной и западной части) под два дома блокированной застройки в одном ряду, относительно места размещения дома, установленного градостроительным планом земельного участка по адресу: г. Смоленск, ул. Мало-Краснофлотская, 10.

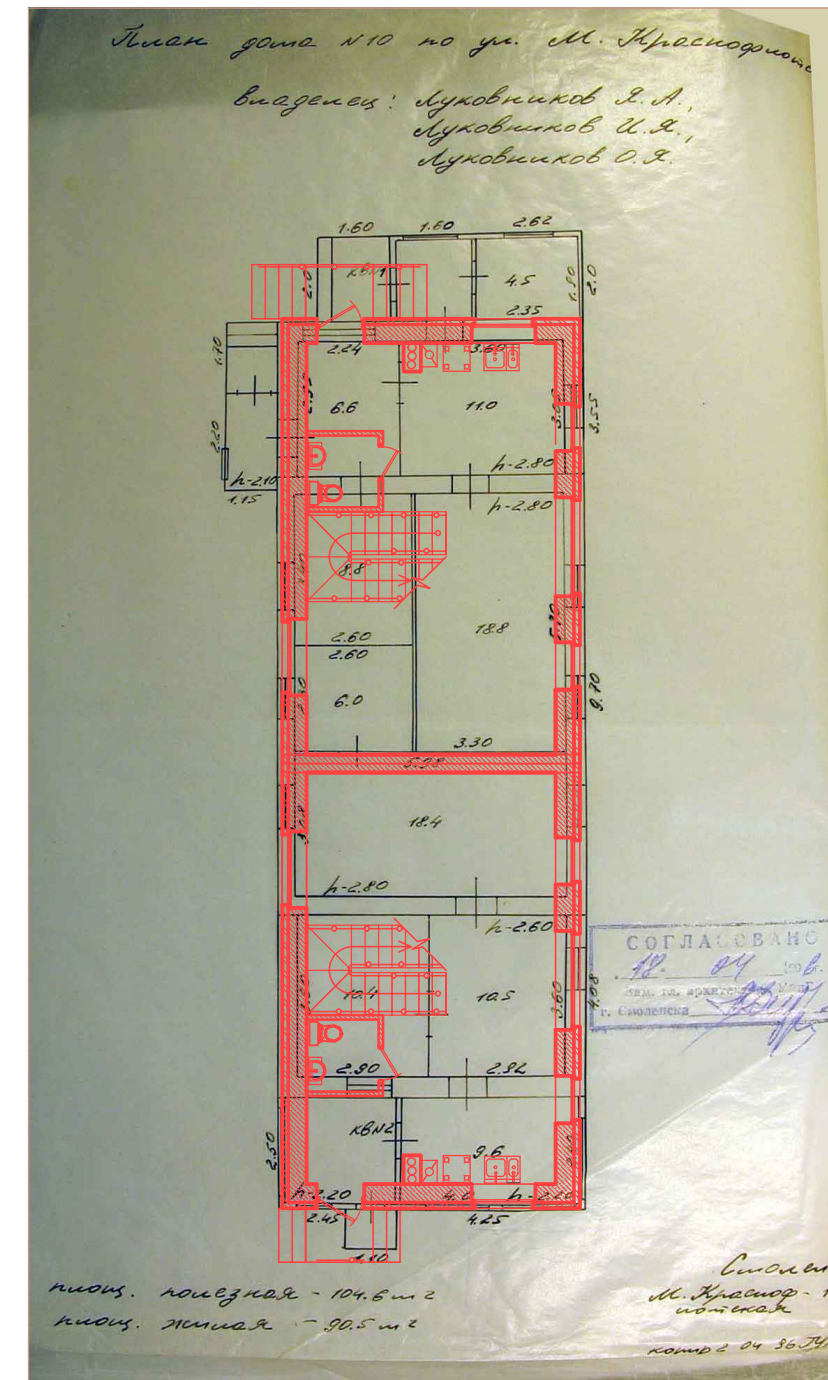
Чертеж градостроительных планов земельных участков.



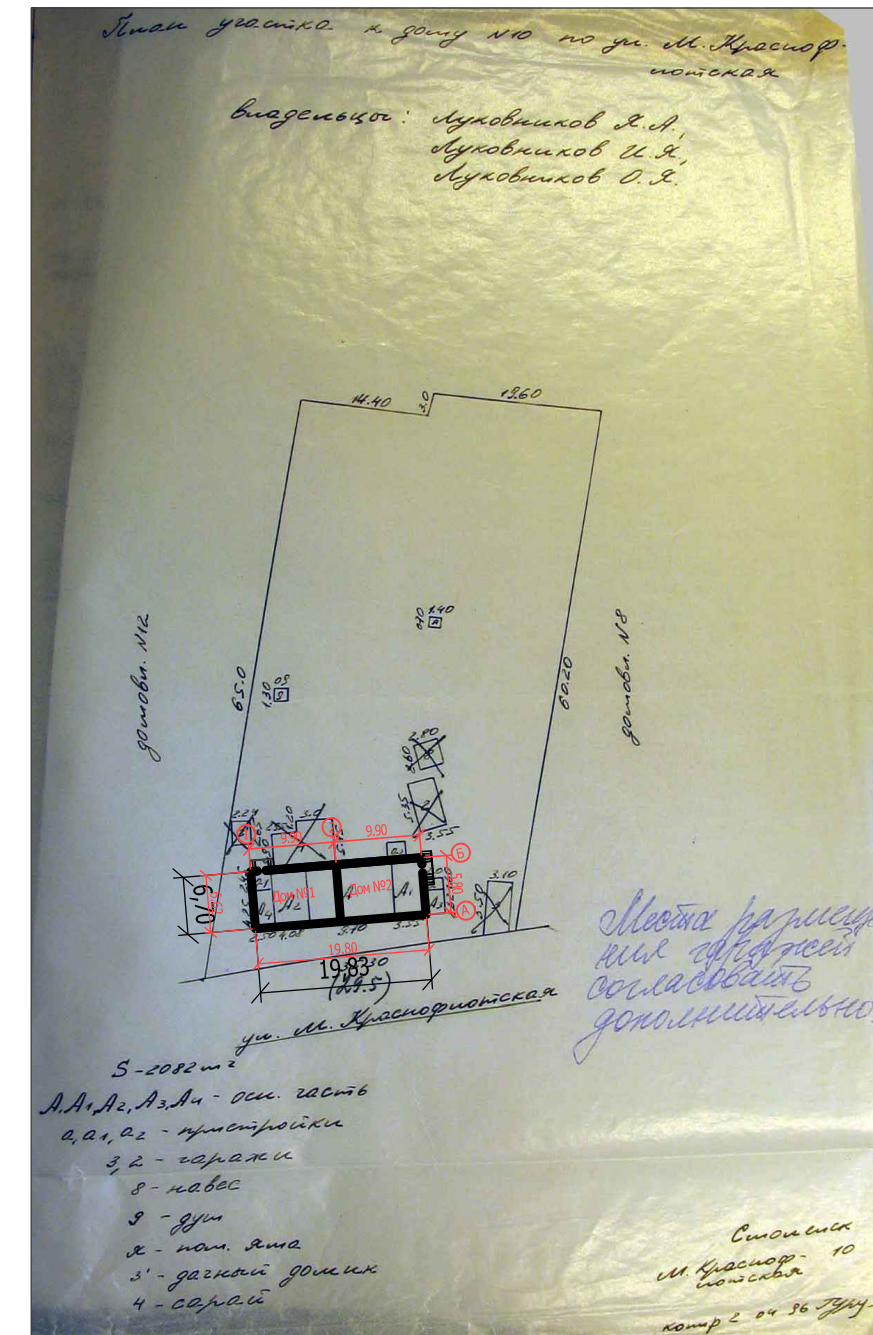
Место расположения объекта



Размещение проектируемого дома в габаритах существующего дома



Размещение проектируемого дома в пределах пятна застройки
согласно инвентаризации плана участка.



Фотофиксация существующего дома

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1:500



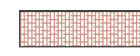
Условные обозначения



Жилой дом подлежащий реконструкции



Существующие здания и сооружения



Проектируемое мощение брусчаткой



Зеленая зона



Территория, подверженная риску возникновения
чрезвычайных ситуаций природного характера

Зона с особыми условиями пользования территории из Росреестра



Объект культурного наследия - вся территория - Граница участка по документам

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.
1	Площадь участка с кадастровым номером 67:27:0020202:329	405
2	Площадь участка с кадастровым номером 67:27:0020202:330	404
3	Площадь застройки дома №1	70,0
4	Площадь застройки дома №2	70,0
5	Площадь твердых покрытий к блоку	270,0
6	Площадь озеленения	399,0
7	Процент застройки	17,0 %



Предложение по фасаду



Разработал	Кукушкина С.	<i>С. Кукушкина</i>		Информация к публичным слушаниям.	Проектная мастерская ООО "Город С."
------------	--------------	---------------------	--	-----------------------------------	--