

## **ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012733:84, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Апрельская, 12»**

Обследование жилого дома производилось в ноябре 2021 года.

Заказчик: Карпецкий Ян Романович.

### **Цель обследования:**

Определение возможности отклонения от градостроительных регламентов в части предельных (минимальных) размеров земельного участка реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм

Установлено:

Обследуемый жилой дом находится в Заднепровском 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

На земельном участке расположен не зарегистрированный и не поставленный на кадастровый учет индивидуальный жилой дом, который достроен в 2021 году заказчиком, после покупки земельного участка площадью 800 кв.м. с разрешенным использованием - строительство жилого дома блокированного типа.

Владелец земельного участка – Карпецкий Я.Р. считает целесообразным использовать построенное здание как индивидуальный жилой дом для проживания своей семьи.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) – 1000 кв.м.

В связи с тем, что индивидуальный жилой дом расположен на земельном участке площадью 800 кв.м, что менее установленного Правилами землепользования и застройки города норматива предельного минимального размера участка на 200 кв.м. заказчик обращается в Администрацию г.Смоленска за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома в части уменьшения выше указанной площади земельного участка с 1000 кв.м на 800 кв. м.

В соответствии с техническим планом дома, выполненным кадастровым инженером Ивановым А.М. жилой дом, расположен на земельном участке в соответствии с ПЗЗ г. Смоленска, с нормативными отступлениями от границ (см. схему расположения объекта недвижимости на земельном участке), что соответствует противопожарным и санитарным нормам и правилам.

При строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012733:84, при его размещении согласно Схемы расположения объекта недвижимости на земельном участке, когда соблюдаются все предельные параметры, установленные Градостроительным регламентом (за исключением только площади земельного участка), то использование земельного участка при строительстве индивидуального жилого дома *не создает опасность для жизни и здоровья людей, для окружающей среды.*

#### ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что строительство индивидуального жилого дома в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0012733:84 выполнено в соответствии с требованиями технических регламентов: санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации, с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры, то *отклонение от предельных параметров разрешенного строительства - объекта капитального строительства «Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0012733:84, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск ул.2-я Апрельская,12, » в части уменьшения площади земельного участка с 1000 кв.м на 800 кв.м, ВОЗМОЖНО.*

Отклонение от градостроительных регламентов в части площади земельного участка 800 кв.м. (при минимальном размере 1000 кв.м) для индивидуального жилого дома по адресу: г. Смоленск, 2-я Апрельская,12 является обоснованным градостроительной ситуацией и не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры, не нарушит нормы СНиП и СП, пожарные и санитарные требования.

Директор ООО «Город С.»

\_\_\_\_\_ Т. В. Никешкина

Составил

\_\_\_\_\_ С.А.Кукушкина