

**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

« 17 » _____ октября _____ 2022 г.

№ _____ 14 _____

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

о возможности отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при реконструкции жилого дома в части минимальных отступов от границ земельного участка до 2.99 и 1.45 м и в части уменьшения минимальной площади земельного участка с 1000 кв. м до 795 кв. м по адресу: город Смоленск, ул. 1-й Верхний Волок, д. № 72/12, с кадастровым номером 67:27:0030414:7

На основании заявления Шаршака Дмитрия Алексеевича было проведено обследование территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030414:7 в городе Смоленске по ул. 1-й Верхний Волок, д. № 72/12.

Цели обследования: Определение возможности реконструкции здания жилого дома в соответствии с нормами СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные» актуализированная редакция СНиП 31-02-2001, СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», «Правилами землепользования и застройки города Смоленска», утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм и техническими регламентами при отклонении от предельно допустимых параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка и в части уменьшения минимальной площади земельного участка.

Установлено: Земельный участок площадью 795 м² и одноэтажный жилой дом общей площадью 59.5 кв.м предоставлен в собственность Шаршаку Дмитрию Алексеевичу на основании выписки из Единого государственного реестра от 19.12.2017 г. Он находится в территориальной зоне Ж1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа. Основной вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства.

Дата присвоения кадастрового номера данному земельному участку – 09.12.1993 года. Его площадь в соответствии с нормативами ПЗЗ, утвержденными решением 41-й сессии Смоленского горсовета III созыва от 28.02.2007 г. № 490, не имела отклонения от предельных параметров на момент выдачи кадастрового паспорта (от 400 до 800 кв. м). При размещении жилого дома по отношению к соседним жилым домам соблюдаются нормы противопожарных и технических регламентов. Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 5 м со стороны улиц и проездов. Отступ со стороны ул. Окопной составляет 6.05 м, со стороны ул. 1-й В. Волок – 1.45 м и 2.99 м. Имеется выписка из ЕГРН от 02.03.2022 г., где место расположения жилого

дома с кадастровым номером 67:27:0030414:17 в части отступа линии застройки от красной линии полностью соответствует его теперешнему местоположению. Данное жилое здание постройки 1959 года вместе с участком перешло к владельцу в 2017 году, расположение объекта – в соответствии с техническим паспортом объекта индивидуального строительства от 03.07.2008 г. Т. е. пятно застройки жилого дома остается в прежних границах, зафиксированных документально. Небольшой погрешностью в площади застройки можно пренебречь из-за несовершенных приборов обмера в 2008 году – основной дом 59.5 кв.м+ пристройка 4.9 кв.м+ крыльцо 2.1 кв.м, **всего 69.5 кв.м**, в 2022 году – основной дом 68.8 кв.м+ тамбур 2.1 кв.м, **всего 70.9 кв.м**.

Предельная высота реконструируемого 2-хэтажного мансардного жилого дома – 6.0 м, площадь застройки – 70.9 м², основные габариты в плане – 9.16м х 7.51 м. Стены - из газосиликатных блоков толщиной 375 мм с наружной отделкой из двух материалов – высококачественной штукатурки и облицовки деревянным сайдингом, кровля – металлическая фальцевая, отделка цоколя –искусственный камень, фундамент в пределах существующего пятна застройки – монолитная армированная плита с заглублением не более, чем на 0.5 м. Перекрытия 1-го этажа – монолитные железобетонные, мансарды – деревянные балки.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, принятый для видов разрешенного использования с кодом 2.1 в зоне Ж1 – 20%. При площади участка 795 м² и площади застройки здания 70.9 м² процент застройки – 8.9 %.

Данный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий – в охранной зоне объекта культурного наследия (ц. Спасо-Окопная) и в зоне регулируемой застройки (высотный режим до 6 м). Согласно письму ГУ СО по культурному наследию от 21.04.2022 г. № 1088/02 объекты культурного наследия, включенные в ЕГРОКН, и выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

ВЫВОД:

- Отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при реконструкции жилого дома в части минимальных отступов от границ земельного участка (1.45 м и 2.99 м по ул. 1-й В. Волок, пятно застройки жилого дома остается в прежних границах, зафиксированных документально) и в части уменьшения минимальной площади земельного участка (с 1000 кв. м до 795 кв. м) по адресу: город Смоленск, ул. 1-й Верхний Волок, д. № 72/12, с кадастровым номером 67:27:0030414:7, исходит из существующей градостроительной ситуации, не нарушает прав и интересов третьих лиц при соблюдении норм СНиП, СП, противопожарных и технических регламентов.**

Приложение:

- Лист ПО-1 «Ситуационный план. Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. Фасады».

Директор

проектной мастерской ООО «Город С.» _____ Т. В. Никешкина

Архитектор

_____ **Н. А. Куликова**

