

## **ООО «Город С.» Проектная мастерская**

**Свидетельство НП СРО «ОСП» № 0016-2016-2012-6730051506-П-3 от 16.10.2012 г.**

214015, г. Смоленск, ул. Парковая 17-В

Тел. 8 (4812) 65-42-06, эл. адрес: tomanike55@mail.ru

### **ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта незавершенного строительства ( индивидуального жилого дома, реконструируемого под дом блокированной застройки) в части разрешения на минимальный отступ от здания до границы земельного участка 2,35м. при установленном Правилами землепользования и застройки города Смоленска 3м. по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Энгельса, около дома №42», кадастровый номер земельного участка 67:27:00303075:385, кадастровый номер объекта незавершенного строительства 67:27:00303075:370**

Обследование земельного участка и объекта незавершенного строительства по адресу: г. Смоленск, ул. Энгельса, около дома №42 производилось в мае 2024 года.

Заказчик: Петрюк А.В.

#### **Цель обследования:**

Определение возможности отклонения от допустимого места размещения строительства здания, с уменьшением отступов от предельно допустимых параметров, установленными градостроительным планом земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2024-8461 от 21.05.2024.

#### **Установлено:**

Обследуемый объект находится в Промышленном районе города, расположен в территориальной зоне – Ж1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Земельный участок принадлежит Петрюку Александру Валерьевичу, площадь земельного участка – 2067 кв.м., вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

Вид права – собственность.

В границах земельного участка расположен объект незавершенного строительства.

Согласно выписки из ЕГРН на объект незавершенного строительства, кадастровый номер – 67:27:00303075:370, проектируемое назначение: индивидуального жилого дома, площадь застройки - 458.9 кв.м., степень готовности объекта незавершенного строительства - 17%, вид права – собственность.

Владелец земельного участка и объекта незавершенного строительства считает целесообразным реконструировать жилой дом под пять домов блокированной застройки в одном ряду.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки (код 2.3) – 400 кв. м (для размещения одного жилого дома блокированной застройки).

Для жилого дома блокированной застройки с количеством домов пять площадь участка должна быть - 2000 кв.м.

Площадь участка по документам – 2067 кв.м. Вид разрешенного использования земельного участка - блокированная жилая застройка.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа):

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– не менее 5 м со стороны улиц и проездов;

– не менее 3 м со стороны смежных участков.

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, на территории земельных участков - 3 этажа;

- максимальная высота зданий, строений, сооружений, на территории земельных участков

устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил, но не более 20м.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 30% для видов разрешенного использования с кодом 2.1 и 2.2, 40% для видов разрешенного использования с кодом 2.3, для иных видов разрешенного использования – не подлежит установлению.

Градостроительные параметры и ограничения для проектирования установлены градостроительным планом земельного участка № РФ-7-2-02-0-00-2024-8461а именно:

- минимальные отступы от границ земельного участка для разрешения размещения капитальных зданий по 3 метра от границы участка;

- зона регулирования застройки проект охранных зон - весь участок;
- рекомендуемые предельные уровни застройки в соответствии с Проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры

г. Смоленска. Здание 2-х этажное, максимальная высота - 6.0м.

- охранный зона инженерных коммуникаций - площадью 27кв.м. для строительства не используется;

- сервитут согласно проекта планировки - 279кв.м. для строительства не используется;

- санитарный разрыв сооружений - частично, не установлен.

Переложенный водопровод, согласно рабочей документации проложен в футляре, согласован со всеми инстанциями.

В результате строительства минимальное расстояние от здания до границы смежного участка №42 - 2,35м, что меньше предельно допустимого расстояния - 3.0м.

Место расположения дома на участке было выбрано оптимальное с учетом существующего рельефа и градостроительной ситуации.

Незавершенное строительство индивидуального жилого дома по адресу:

г. Смоленск, ул. Энгельса, около дома №42, возможно завершить реконструкцией под пять домов блокированной застройки в одном ряду без увеличения существующего пятна застройки под объектом незавершенного строительства.

Главное управление Смоленской области по культурному наследию «считает возможным проведение работ по реконструкции объекта незавершенного строительства под жилой дом блокированного типа по адресу: г. Смоленск, ул. Энгельса, около дома №42» (письмо 09.07.20 №1228/02).

### **Заключение.**

Разрешение на отклонение от предельно допустимых параметров места допустимого размещения ОКСа - жилого дома блокированной застройки (отступ 2,35м. от здания до границы земельного участка) не нарушит градостроительные, пожарные и санитарные требования.

### **Приложения**

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

Директор ООО «Город С.»

\_\_\_\_\_ Т. В. Никешкина

Составил

\_\_\_\_\_ С.А.Кукушкина



Испрашивается разрешение на минимальный отступ от здания до границы земельного участка 2.35м, при установленном Правилами землепользования и застройки города Смоленска минимальном отступе 3.0м.

Ситуационная схема из публичной кадастровой карты

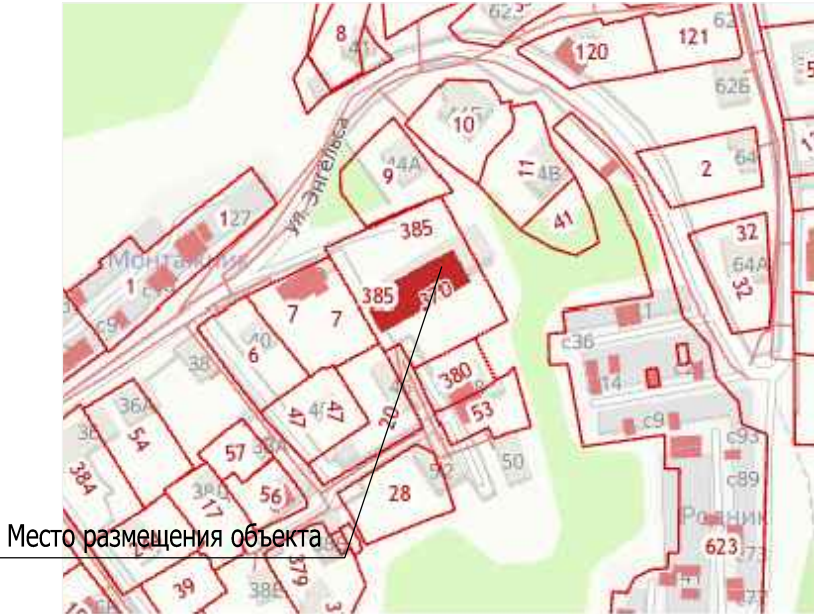
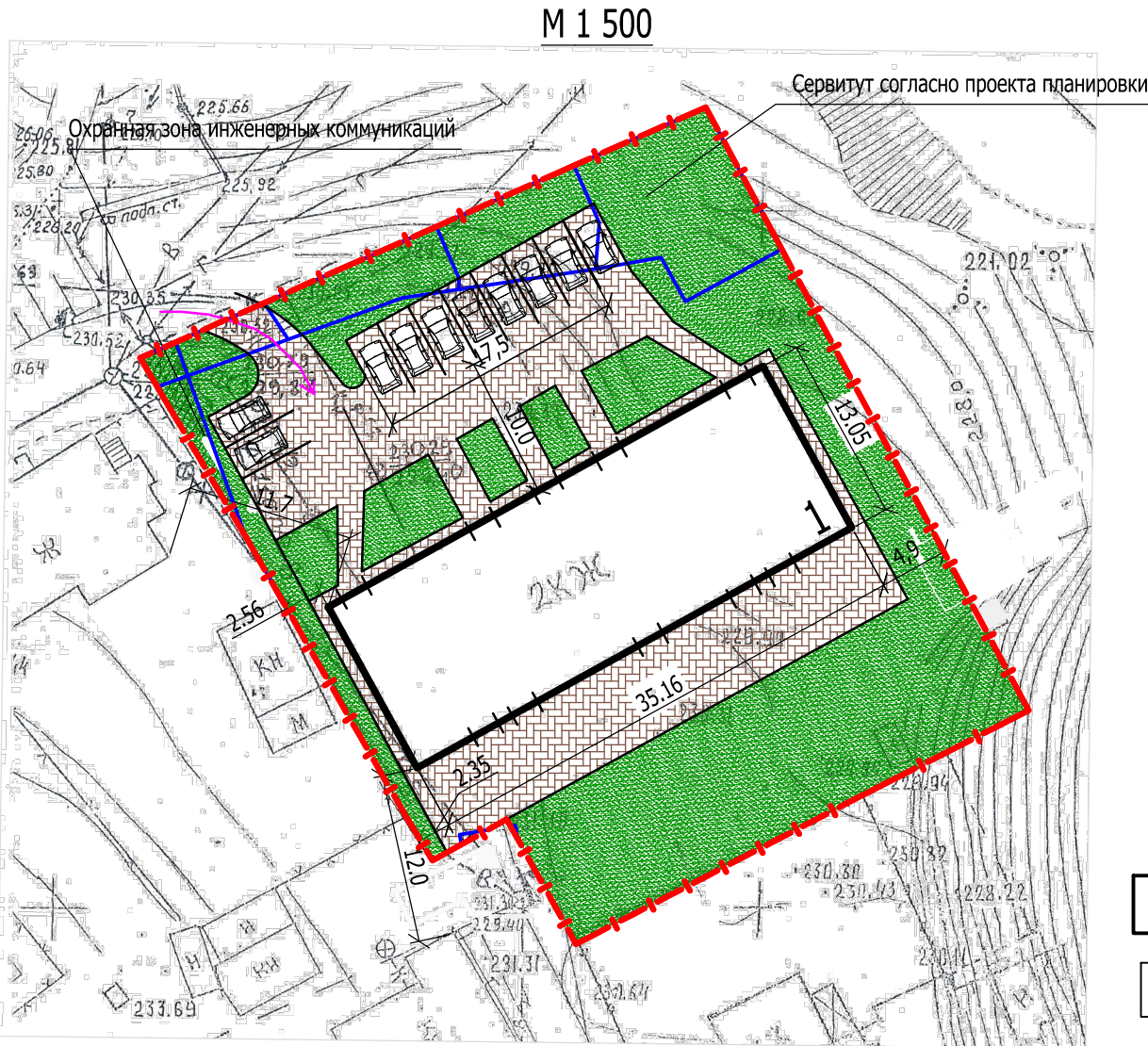


Схема планировочной организации земельного участка

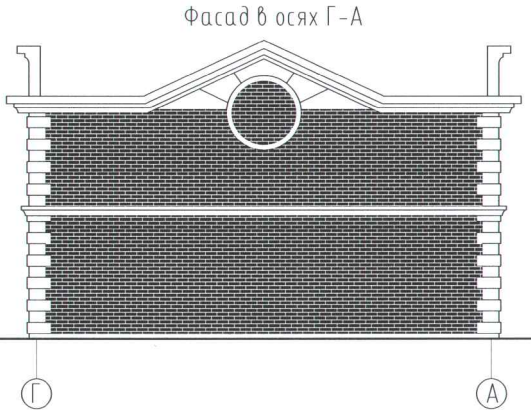


Фасады



Условные обозначения

- 1 Существующее здание подлежащее реконструкции
- КЖ Существующие здания и сооружения
- Существующий подъезд, выезд
- Граница земельного участка по документам



Топосъемка с местоположением существующего объекта на земельном участке

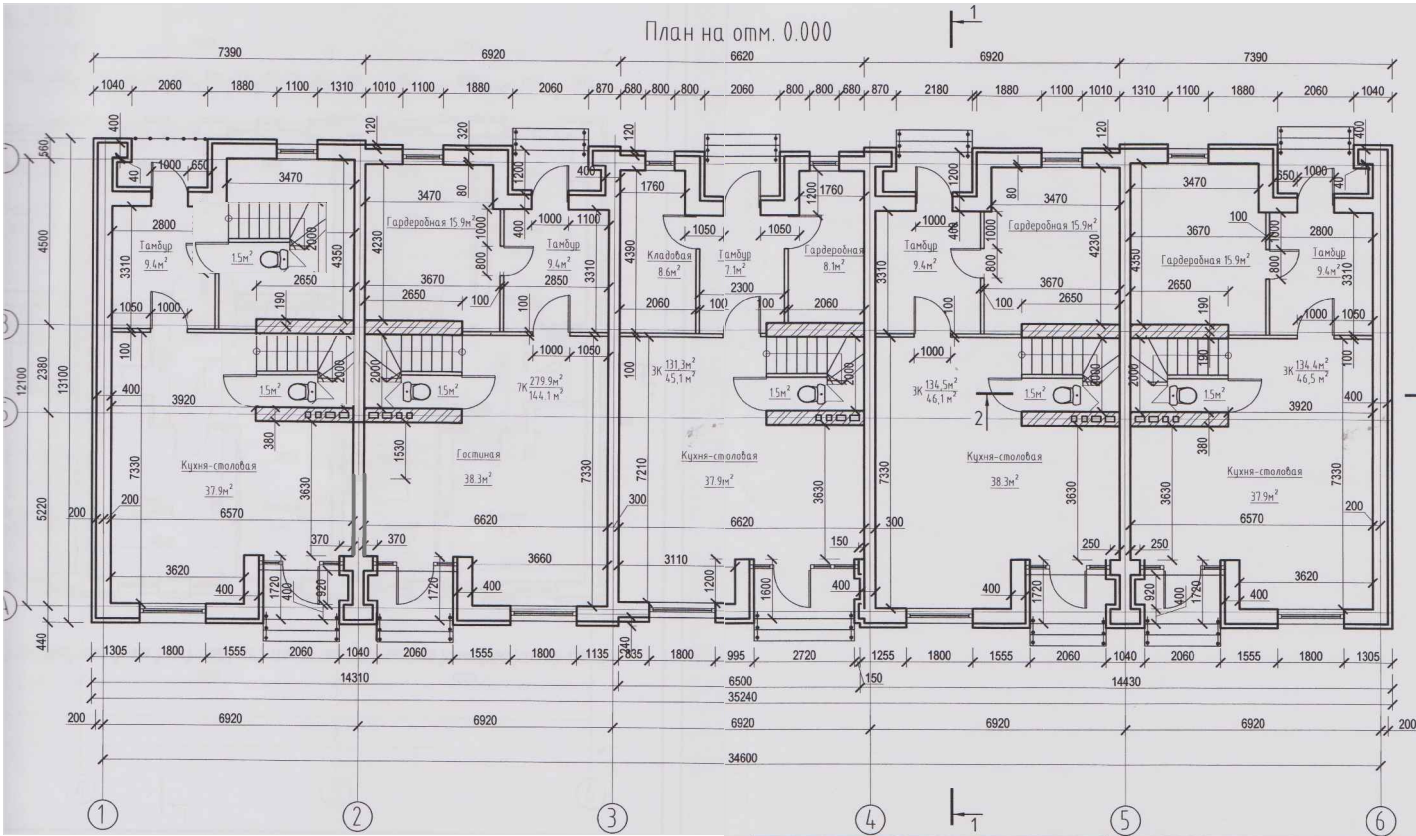
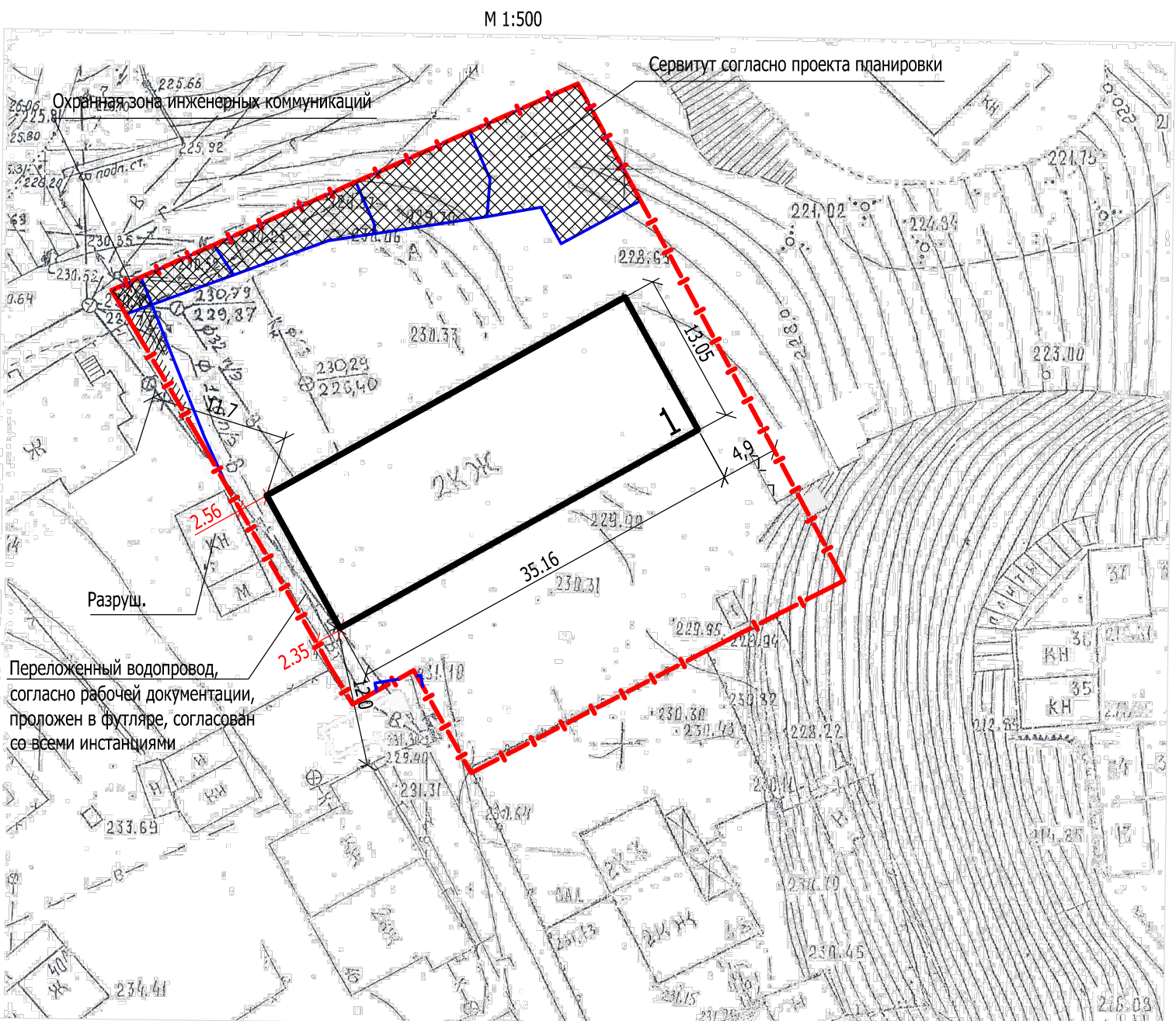


Чертёж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы земельного участка
- минимальные отступы от границ земельного участка для размещения кап. зданий
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС

Примечание:  
При попадании инженерных сетей в границы, в пределах которых допускается строительство (реконструкция) ОКС, получить технические условия на вынос сетей и согласовать проект по выносу сетей с собственниками инженерных сетей.

Площадь 2067 кв.м				Масштаб 1:500		
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Наименование	Стадия	Лист
Нач. ОАСК/ИЗ	Кукушкин А.С.		21.05.2024	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН земельного участка Энгельса улица код 2.3		1
Главный спец.	Платонова Ю.Л.		21.05.2024			