

ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ ООО «ГОРОД С.»

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

тел. 65-42-06, эл. адрес: tomanike55@mail.ru

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства, строительства индивидуального жилого дома
по адресу: г. Смоленск, ул. Ремесленная, д. 15.**

Заказчик: Мамедов Мариф Гасан Оглы.

Цель обследования:

Определение возможности отклонения от градостроительных регламентов в части площади земельного участка и расстояний от жилого дома до границ земельного участка расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Ремесленная, д. 15, установленных правилами землепользования и застройки города Смоленска.

Установлено:

Земельный участок находится в Промышленном районе г. Смоленска на перекрестке улиц Ремесленная и Речная в зоне Ж4 - Градостроительный регламент зоны застройки жилыми домами смешанной этажности.

По преобладающей застройке Градостроительный регламент принимается в соответствии с зоной Ж1- зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Земельный участок принадлежит Мамедову Марифу Гасан Оглы по праву собственности на основании договора купли-продажи дома с земельным участком, поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 67:27:0030833:12, площадь участка - 489 кв.м, разрешенное использование: под жилым домом.

На земельном участке располагался многоквартирный дом, который снесен и снят с учета в ЕГРН.

Владелец земельного участка желает построить на участке индивидуальный жилой дом для проживания своей семьи.

Строительство дома начато с нарушением минимального отступа от границ участка.

Площадь земельного участка 489 кв.м, не соответствует нормы площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства, установленных Правилами землепользования и застройки города Смоленска, а именно минимальной площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) – 1000 кв.м.

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.

Владелец земельного участка начал строительство жилого дома. Жилой дом 2-х этажный. Посадка дома обусловлена конфигурацией земельного участка - зауженная трапеция. Отступы от жилого дома до границы земельного участка со стороны смежных участков и с ул. Речной соблюдаются. Со стороны ул. Ремесленная отступы от жилого дома до границы земельного участка минимальный 2,0м, максимальный 3,7м.

Площадь застройки жилого дома - 99,8кв.м., процент застройки - 20% (по правилам землепользования и застройки города Смоленска установлен - 30%).

Участок площадью 489кв.м. вполне достаточен для благоустройства и ландшафтного дизайна территории коттеджа в городе.

При строительстве дома не нарушается линия застройки, соблюдаются нормы до зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающие нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства расположенных на сопряженных земельных участках, соблюдаются нормы санитарной и противопожарной безопасности.

Заключение.

Отклонение от градостроительных регламентов в части площади земельного участка 489кв.м. (при минимальном размере 1000кв.м) для индивидуального жилого дома и отклонение от предельных параметров в части отступов от жилого дома до границы земельного участка со стороны ул. Ремесленная - юго-западная сторона: минимальный 2,0м, максимальный 3,7м. по адресу: г. Смоленск, улица Ремесленная, д. 15 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.

Приложения

Графическая информация.

Составил



С.А.Кукушкина

Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, строительства объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома по ул. Ремесленной , д. №15 в г. Смоленске.

Испрашивается разрешение на использование отведенного земельного участка меньшего размера и расстояний от жилого дома до границы земельного участка, чем установленный правилами землепользования и застройки города Смоленска для индивидуального жилищного строительства

Ситуационная схема

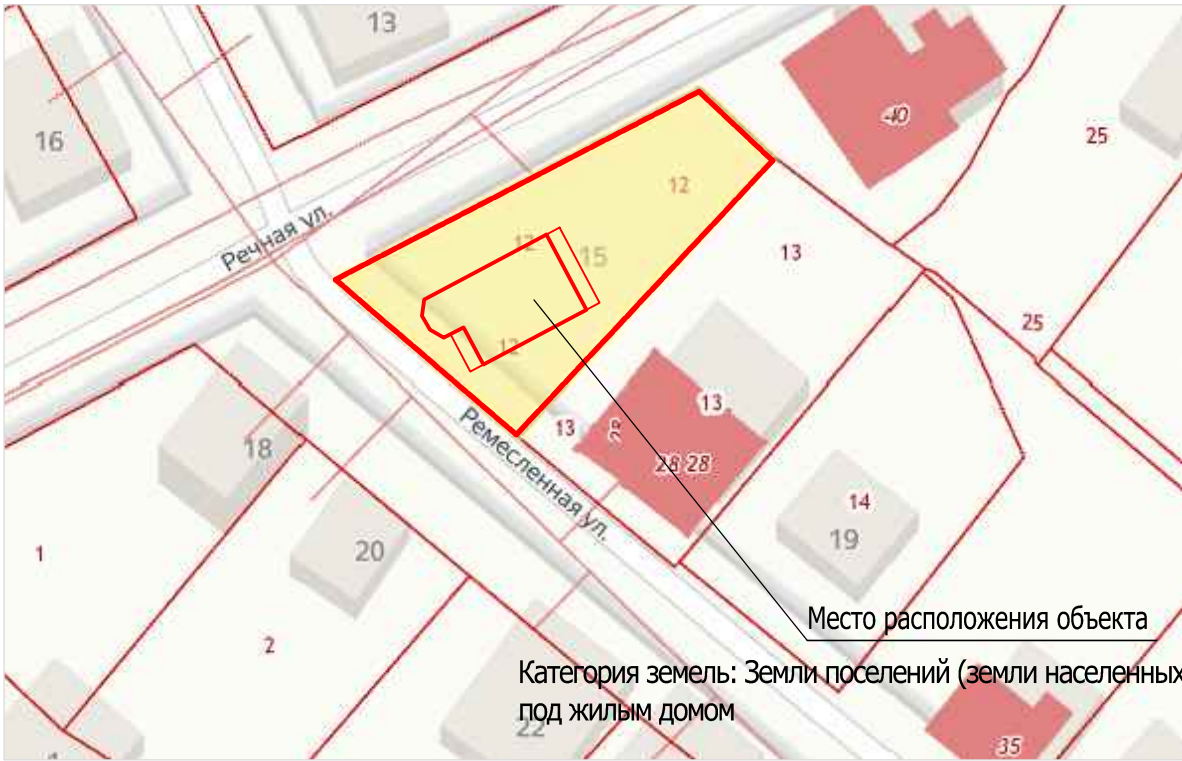
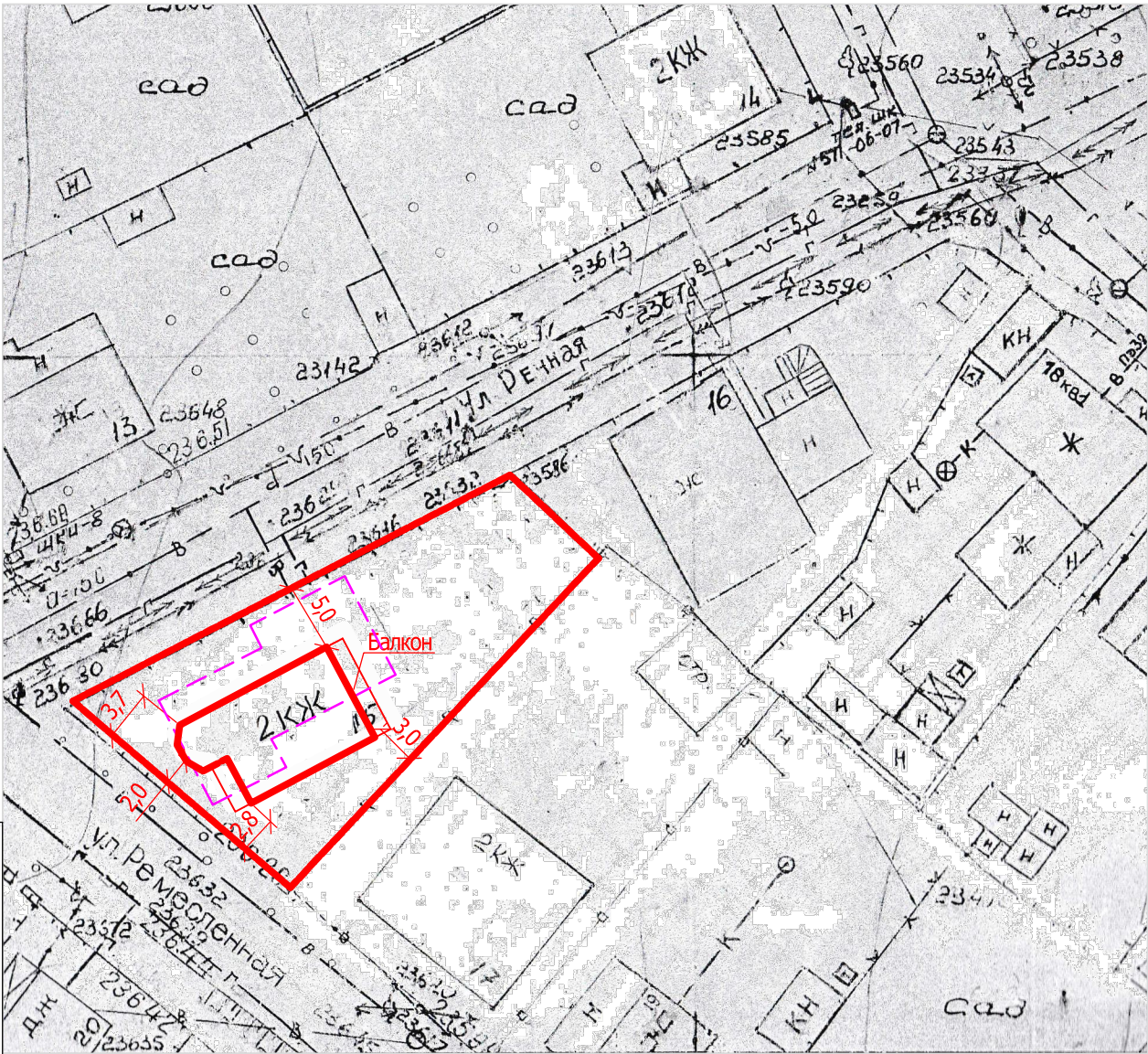


Схема расположения строящегося дома на земельном участке

М 1:500



Выписка из ЕГРН на снесенный многоквартирный жилой дом

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:	
Лист № 1 раздела 1	
Всего листов раздела 1: 1	
Всего листов выписки: 4	
14.10.2024	
Кадастровый номер: 67:27:0030833:27	
Номер кадастрового квартала: 67:27:0030833	
Дата присвоения кадастрового номера: 16.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 6849; Кадастровый номер 67:27:0030833:62; Условный номер 67:67:01/121/2007:659	
Местоположение: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ремесленная, д. 15	
Площадь, кв. м: 106,7	
Назначение: Многоквартирный дом	
Нормативное: Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных: 0	
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства): данные отсутствуют	
Год завершения строительства: 1951	
Кадастровая стоимость, руб: 3410744,05	
Кадастровые номера объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 67:27:0030833:12	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 67:27:0030833:1; 67:27:0030833:2; 67:27:0030833:3	
Выделенный участок использования: данные отсутствуют	
Объект недвижимости входит в кадастровый учет 14.10.2024 12:47:58	
Статус: запись об объекте недвижимости	
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
Получатель выписки: Ермаков Юрий Леонидович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Мамедов Мариф Гаси оглы	
Полное наименование должности: Документ подписан: Электронная подпись: 18.10.2024	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости	
В Едином государственном реестре недвижимости внесены следующие сведения:	
Лист № 1 раздела 1	
Всего листов раздела 1: 1	
Всего листов выписки: 4	
14.10.2024	
Кадастровый номер: 67:27:0030833:27	
Номер кадастрового квартала: 67:27:0030833	
Дата присвоения кадастрового номера: 16.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 6849; Кадастровый номер 67:27:0030833:62; Условный номер 67:67:01/121/2007:659	
Местоположение: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ремесленная, д. 15	
Площадь, кв. м: 106,7	
Назначение: Многоквартирный дом	
Нормативное: Жилой дом	
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных: 0	
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства): данные отсутствуют	
Год завершения строительства: 1951	
Кадастровая стоимость, руб: 3410744,05	
Кадастровые номера объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 67:27:0030833:12	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 67:27:0030833:1; 67:27:0030833:2; 67:27:0030833:3	
Выделенный участок использования: данные отсутствуют	
Объект недвижимости входит в кадастровый учет 14.10.2024 12:47:58	
Статус: запись об объекте недвижимости	
Особые отметки: Сведения, необходимые для заполнения раздела 2 - Сведения о зарегистрированных правах: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют	
Получатель выписки: Ермаков Юрий Леонидович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Мамедов Мариф Гаси оглы	
Полное наименование должности: Документ подписан: Электронная подпись: 18.10.2024	

Условные обозначения

- Граница земельного участка под жилым домом
- Пятно застройки снесенного многоквартирного жилого дома
- Строящийся жилой дом