

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 в части расстояний от границ земельного участка до здания для реконструкции его с пристройкой по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, поселок Серебрянка, кадастровый номер земельного участка 67:27:0011514:0214.

Заказчик: Селюк Иван Станиславович.

Цель обследования:

1. Определение возможности реконструкции существующего здания СТО с проектируемой пристройкой при размещении его с отклонением от градостроительных регламентов и от параметров, установленных градостроительным планом земельного участка в части расстояний от здания до границ земельного участка.

Установлено:

Обследуемое здание СТО по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, поселок Серебрянка, кадастровый номер земельного участка 67:27:0011514:0214 расположен в территориальной зоне П5 - Зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Согласно выписки из ЕГРН на земельный участок, земельный участок площадью 774м², категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - предпринимательство. На земельном участке расположено здание СТО зарегистрированное и поставленное на кадастровый учет площадью 119,5м².

Существующее здание СТО - отдельно стоящее одноэтажное.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с северной стороны участок граничит с земельным участком, разрешенное использование - для производственной базы;
- с южной стороны участок граничит частично с землями государственной собственности – проезд и с участком с кадастровым номером земельного участка 67:27:0011514:13, форма собственности - собственность публично-правовых образований, разрешенное использование - для строительства объекта производственного назначения.

Для расширения проезда на территорию СТО, на земельный участок с кадастровым номером земельного участка 67:27:0011514:13 зарегистрирован частный сервитут (соглашение об установлении сервитута в целях прохода, проезда к зданию СТО).

Владелец земельного участка и здания СТО желает реконструировать здание, а именно выполнить пристройку к существующему зданию.

Параметры и ограничения для проектирования ОКС установлены правилами землепользования и застройки города Смоленска и градостроительным планом земельного участка № РФ 67-2-02-0-00-2024-8252 от 12.02.2024г., а именно - по 3 метра от границы участка.

Существующее здание, с восточной стороны, размещено с нарушением нормативного отступа от границы участка, а именно 0,75 - 0,9м.

Для выполнения пристройки, в связи с остроугольной конфигурацией участка, для оптимальной конфигурации пристройки, размещение пристройки предполагается с нарушением стандартного отступа от границы участка, а именно 1,0м с северо-западной стороны.

При размещении здания соблюдаются градостроительные, пожарные и санитарные нормы и требования.

Заключение.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части расстояния от границы участка с восточной стороны до существующего здания 0,75 - 0,9 и 1,0м. до проектируемой пристройки с северо-западной стороны при реконструкции здания СТО по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, поселок Серебрянка, кадастровый номер земельного участка 67:27:0011514:0214 при норме 3м. ОБОСНОВАНО сложившейся структурой застройки, не нарушает транспортных и пешеходных потоков, не выступает за линию застройки.

Приложения

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

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной собственности Смоленской области.

Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011514:13.



Составил

_____ С.А.Кукушкина

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