

Общество с ограниченной ответственностью  
**Проектная мастерская «Город С.»**

ИНН 6730051506 ОГРН 1046758302260

214025, г. Смоленск, ул. Парковая, 17-В

тел./факс 65-42-06

« 13 » \_\_\_\_\_ мая \_\_\_\_\_ 2025 г.

№ \_\_\_\_\_

**Технико-экономическое обоснование  
отклонения от предельных параметров разрешенного строительства  
земельного участка по адресу:**

**Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 36,  
в части площади земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011210:44  
и минимальных отступов от границ земельного участка до размещенного  
на нем жилого дома с кадастровым номером 67:27:0011210:65**

На основания заявления Адаевой Ирины Алексеевны было проведено обследование земельного участка и индивидуального жилого дома по адресу: г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 36.

**Цели обследования:** Определение возможности сохранения существующего месторасположения жилого дома №36 по 2-й Дачной улице при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства в части площади земельного участка 335 м<sup>2</sup> и расстояний от дома до границы с проездом от 1,0 до 2,1 метра; от дома до границы участка со стороны улицы 2-я Дачная от 2,4 до 3,5 метра.

**Установлено:** Обследуемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011210:44 площадью 335 м<sup>2</sup> расположен в квартале поселковой малоэтажной застройки вдоль Витебского шоссе в окружении лесного массива Красного Бора в Заднепровском районе города Смоленска.

Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: под дачным домиком. Правообладатель – Адаева Ирина Алексеевна.

Земельный участок с дачным домиком был приобретен на основании договора купли-продажи от 24.01.2019 г.

Деревянный дачный домик с кадастровым номером 67:27:0011210:65 площадью 41,6 кв.м. был построен в 1960 г. После 2019 г дом был реконструирован с расширением в плане и надстройкой мансарды, в результате дом стал двухэтажным (1 этаж и мансарда), площадь объекта недвижимости стала 107,8 кв.м. Дом построен из керамических блоков и оштукатурен.

Территория участка относится к зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа. К участку обеспечен подъезд. Жилой дом обеспечен электроснабжением, газоснабжением и водоснабжением от городских сетей и местным водонепроницаемым выгребом.

На момент обследования в марте 2025 года здание функционирует по назначению – жилое, в соответствии с основным видом разрешенного использования земельных участков действующих Правил землепользования и Застройки города Смоленска в зоне Ж1 «Для индивидуального жилищного строительства. Код по классификатору -2.1.»

На первом этаже каменного двухэтажного жилого дома с основными габаритами в плане 7,2 x 9,90 м общей площадью 107,8 м<sup>2</sup>, расположены: 1. прихожая с лестницей на 2-й этаж; 2. котельная; 3. санузел; 4. кухня – столовая.

На втором этаже расположены: 5. холл; 6. санузел; 7-8 . жилые комнаты; б/н. балкон.

Все помещения пригодны для эксплуатации, состояние всех конструкций жилого дома – работоспособное.

Жилой дом размещен на участке с учетом инсоляции, расстояние от дома до северной границы 6,2 метра, до западной границ с соседними участками – 8,2 м, что более нормативного расстояния от 3 метров.

Расстояние от жилого дома до восточной границы с проездом от 1.0 до 2.1 метра, что меньше нормативных 3м, но не ограничивает функцию жилого дома и не нарушает интересов третьих лиц, так как расстояние до расположенных на соседних участках жилых домов обеспечивает противопожарный и санитарный разрыв между домами. Ширина проезда в этом месте 8-8,4 метра, что достаточно для данного типа малоэтажной застройки

Минимальное расстояние от стены дома до южной границы по улице 2-я Дачная от 2,4 до 3,5 метров, что меньше нормативных 5метров, но не ограничивает функцию жилого дома и не нарушает интересов третьих лиц, так как расстояние до расположенных на соседних участках жилых домов обеспечивает противопожарный и санитарный разрыв между домами. Ширина улицы 2-я Дачная в этом месте 8.0 метра, что достаточно для данного типа малоэтажной застройки.

Площадь земельного участка 335 м<sup>2</sup>, что меньше минимальной площади земельного участка, предоставляемой для индивидуального жилищного строительства 1000м<sup>2</sup>, но так как участок сформирован ранее, процент застройки участка 21.2% меньше максимального процента 30%, участок благоустроен и используется как участок ИЖС, то его площадь 355 м<sup>2</sup> можно считать достаточной.

### **ВЫВОД:**

1. Отклонения от предельно допустимых параметров строительства жилого дома с кадастровым номером 67:27:0011210:65 на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011210:44 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 36 в части площади земельного участка 335 м<sup>2</sup>, минимальных расстояний от дома до восточной границы с проездом от 1.0 до 2.1 метра и до южной границы с улицей 2-я Дачная от 2,4 до 3,5 метра, не нарушает прав и интересов третьих лиц, обеспечивает функционирование существующего жилого дома и участка в соответствии с разрешенным использованием зоны Ж1 «для индивидуального жилищного строительства» и с соблюдением норм СНиП, СП, противопожарных и технических регламентов и не нарушает интересов третьих лиц.

### **Приложение:**

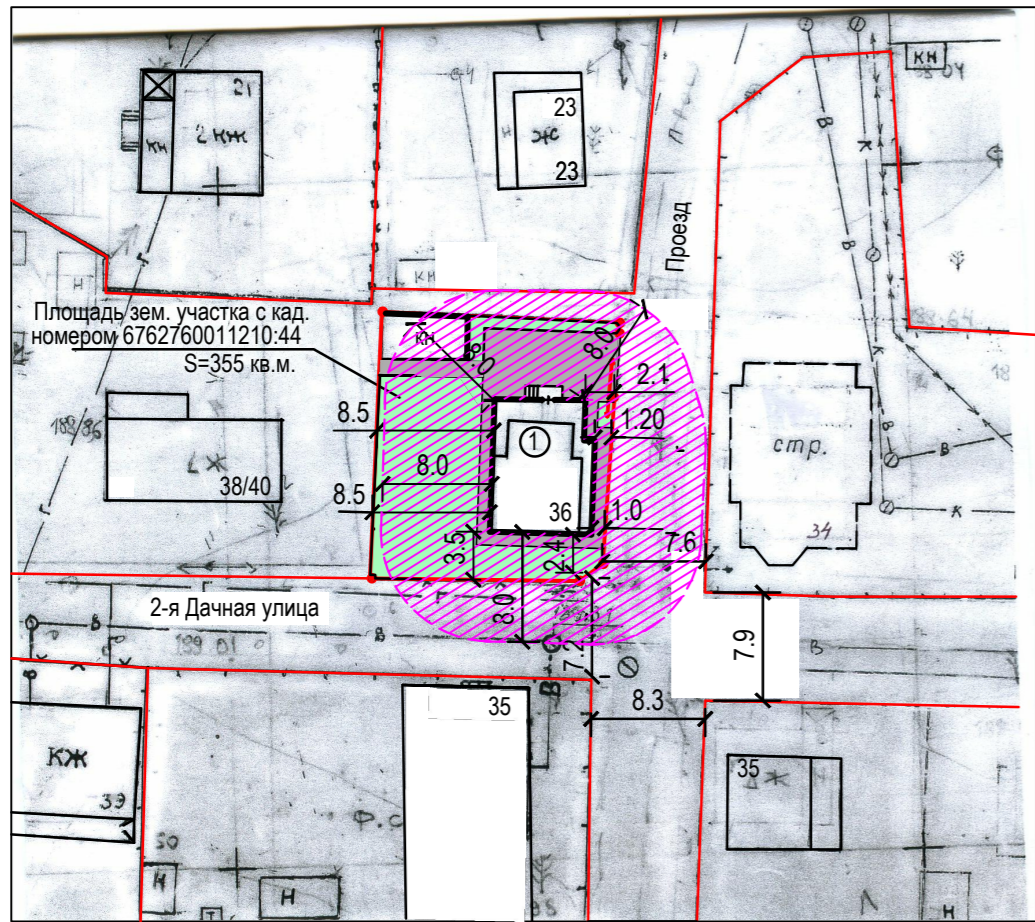
1. Лист ПО-1 Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. ТЭП. Ситуационный план. Фотофиксация. План 1 этажа. План 2 этажа.

ГАП проектной мастерской  
ООО «Город С.»

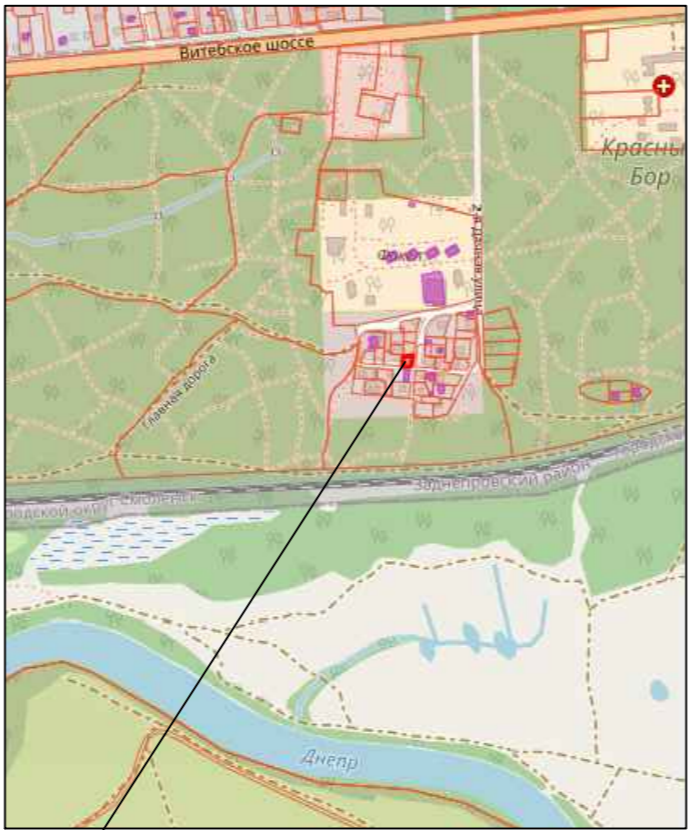


Т. В. Никешкина

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

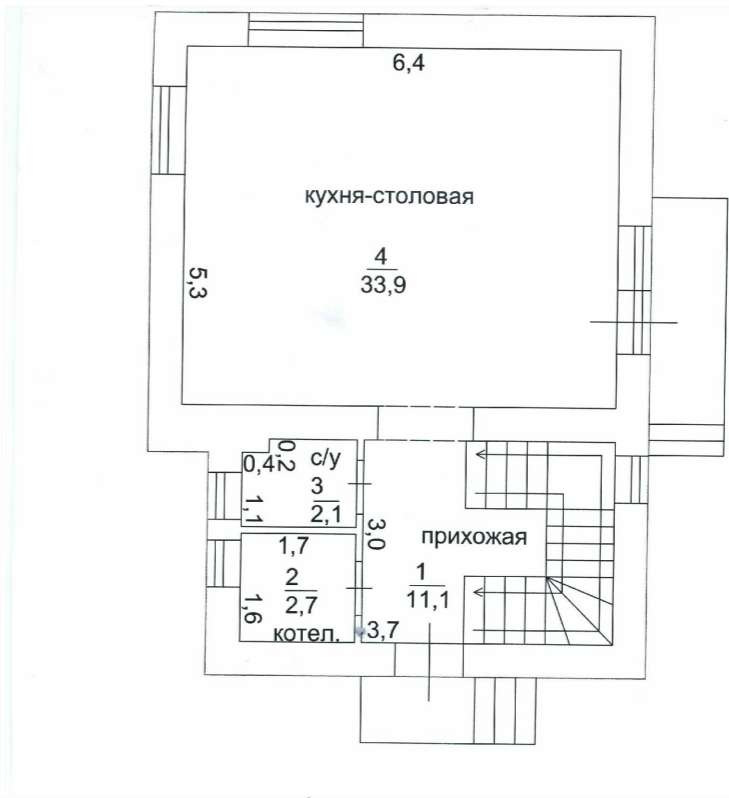


дом № 36 по ул 2-я Дачная  
в г. Смоленске

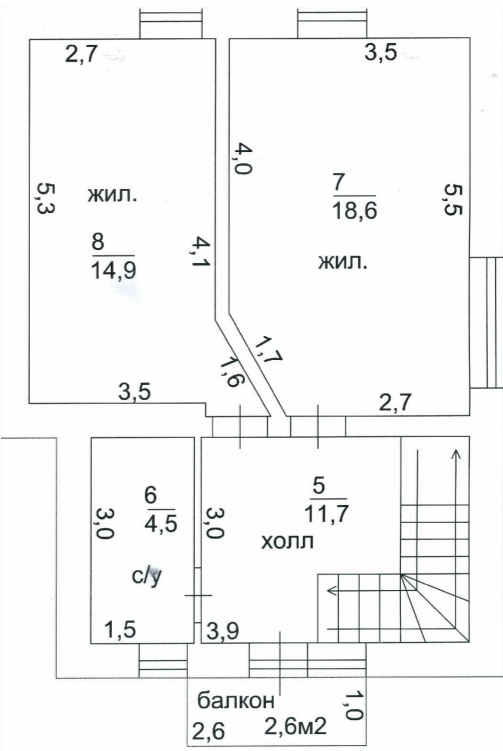
ФОТОФИКСАЦИЯ ФАСАДОВ ДОМА №36



ПЛАН 1 ЭТАЖА. М 1:100



ПЛАН МАНСАРДЫ. М 1:100



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Площадь земельного участка с кад. номером 67:27:0011210:44 - 335 кв.м.
2. Площадь застройки жилого дома с кад. номером 67:27:0011210:65 - 72.0 кв.м.
3. Процент застройки участка - 21.5 %

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ① - обследуемый жилой дом с кадастровым номером 67:27:0011210:65 после реконструкции
- - осуществляющие здания
- - твердые покрытия
- - озеленение
- - противопожарная зона радиусом 8 метров
- - границы участков ИЖС
- - граница участка с кадастровым номером 67:27:0011210:44

						31/2025	ПО					
						Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Дачная, дом 36; кадастровый номер земельного участка 67:27:0011210:44; кадастровый номер здания 67:27:0011210:65						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства		Стадия	Лист	Листов		
								П	1	1		
ГАП		Никешкина				Схема планировочной организации земельного участка. ТЭП. Ситуационный план. Фотофиксация. План 1 этажа. План 2 этажа.		Проектная мастерская ООО "Город-С"				
Разработал		Степанова										