

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

Техническое обоснование предоставления разрешения на раздел земельного участка с кадастровым номером 67:18:3710101:616 и расположенного на нем жилого дома блокированной застройки с кадастровым номером 67:18:3710101:644 на два самостоятельных участка и два дома блокированной застройки с отклонением от предельных параметров, установленных правилами землепользования и застройки Козинского сельского поселения в части площади образуемых участков.

Обследование объекта производилось в марте 2024 года.

Заказчик: Онуфриев Александр Владимирович.

Цель обследования:

Определение возможности отклонения от градостроительных регламентов в части предельных (минимальных) размеров земельного участка, реконструкции объектов капитального строительства, установленных правилами землепользования и застройки Козинского сельского поселения

Установлено:

Обследуемый объект находится в д. Новосельцы, д. 56, Козинского с.п, Смоленского района, Смоленская обл., кад. номер земельного участка 67:18:3710101:616 площадью 942 кв.м. принадлежит по праву собственности Онуфриеву Александру Владимировичу.

Согласно выписки из ЕГРН наименование здания - жилой дом блокированной застройки №1.

Категория земель – земли населенных пунктов. Территориальная зона – Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне «Второй пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-сервис» в микрорайоне «Новосельцы» г. Смоленска. Площадь земельного участка, покрываемая охранной зоной, составляет 609,0 кв.м.

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне «Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-сервис» в микрорайоне «Новосельцы» г. Смоленска.

Участок граничит:

С северо-запада – земельный участок, с северо-востока земли гос. собственности, с юго-востока земельный участок с кадастровым номером 67:18:3710101:617, и юго-запада- земли гос. собственности (существующая улица - проезд).

Транспортное обеспечение - со стороны улицы.

В границах земельного участка расположен объект капитального строительства – жилой дом блокированной застройки №1, количество этажей - 2.

Владелец земельного участка и жилого дома блокированной застройки №1 считает целесообразным разделить земельный участок площадью 942 кв.м. на два участка с разделом здания так же на два дома блокированной застройки в одном ряду.

Раздел земельного участка на два и реконструкцию жилого дома под два дома блокированной застройки возможно выполнить без нарушения планировочной структуры застройки с обеспечением транспортного доступа к каждому вновь образуемому дому и участку.

Реконструкция предусматривается без увеличения существующего пятна застройки, путем ликвидации дверного проема в общей стене домов блокированной застройки.

Согласно Правилам землепользования и застройки Козинского с.п, Смоленского района, Смоленская обл, минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки - (код 2.3) – 500 кв.м.

Существующий земельный участок площадью 942кв.м. возможно разделить на два участка площадью 471кв.м. каждый.

Участка площадью 471кв.м. вполне достаточно для благоустройства и ландшафтного дизайна территории. Процент застройки земельных участков соответствует норма установленным правилами землепользования и застройки Козинского с.п. не более 30%.

Жилой дом блокированной застройки №1 возможно разделить на два дома не нарушая технического состояния объекта в соответствии с требованиями к домам блокированной застройки.

При разделе земельного участка будут соблюдены нормы на отступы от границ земельных участков до стен зданий.

Заключение.

Отклонение от градостроительных регламентов в части площади земельных участков - 471кв.м. (при минимальном размере 500кв.м) для блокированной жилой застройки после раздела земельного участка по адресу: Смоленская обл., Смоленский район, д. Новоселки Козинского с.п, кад. номер земельного участка 67:18:3710101:616 обосновано градостроительной ситуацией и не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, не нарушит нормы СНиП и СП, пожарные и санитарные требования.

Приложения

Графическая информация по вопросу предоставления разрешения на отклонение от градостроительных регламентов в части размеров земельных участков.

Директор ООО «Город С.»

Составил



 Т. В. Никешкина

 С.А.Кукушкина

Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на раздел земельного участка по адресу: Смоленская обл., Смоленский район, д. Новосельцы, д. 56, Козинского с.п, с кадастровым номером 67:18:3710101:616 и расположенного на нем жилого дома блокированной застройки с кадастровым номером 67:18:3710101:644 на два самостоятельных участка и два дома блокированной застройки с отклонением от предельных параметров, установленных правилами землепользования и застройки Козинского сельского поселения в части площади образуемых участков.

Ситуационный план

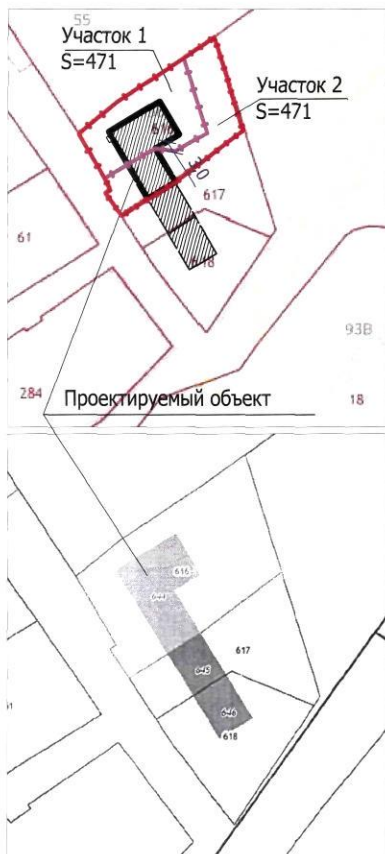
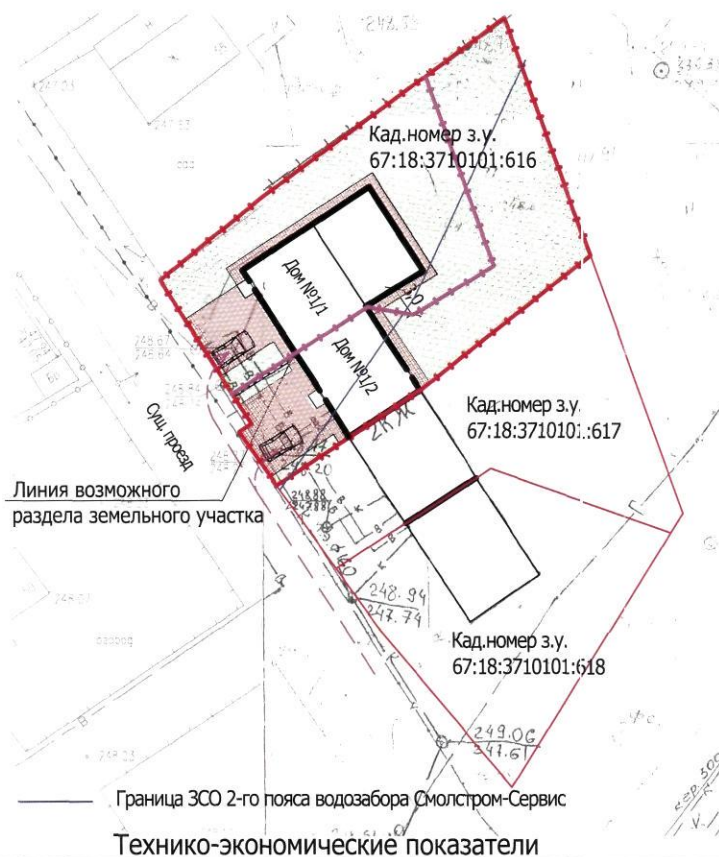
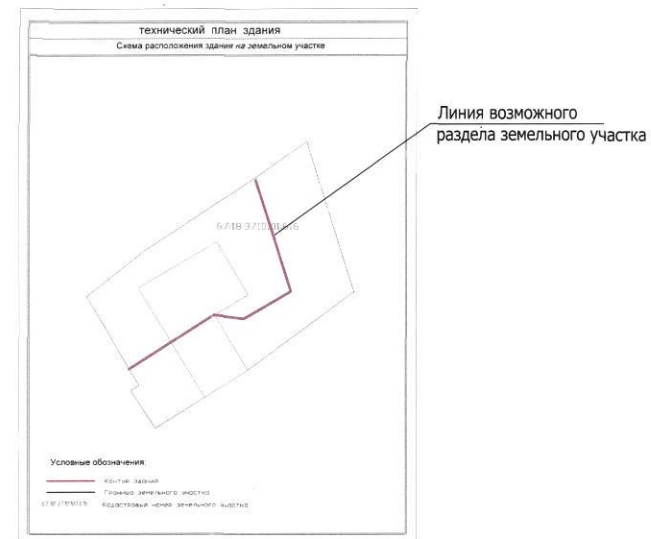
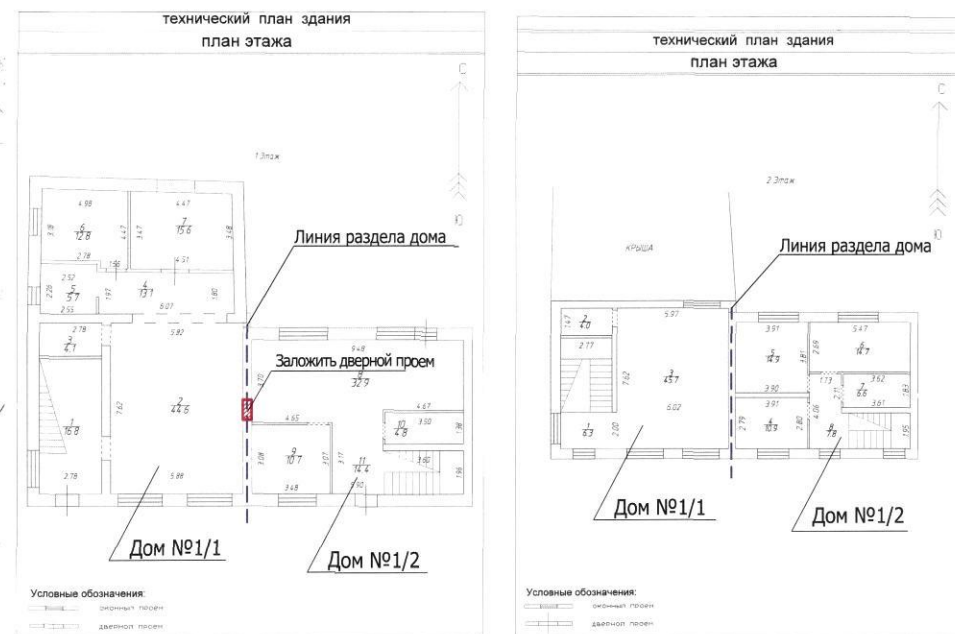


Схема планировочной организации земельного участка



Планы здания с кад. номером 67:18:3710101:644



Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.
1	Площадь участка с кадастровым номером 67:18:3710101:616	942
2	Площадь участка к дому №1/1	471
3	Площадь участка к дому №1/2	471
4	Площадь застройки здания с кад. номером 67:18:3710101:644	215,8
5	Площадь застройки дома №1/1	142,6
6	Площадь застройки дома №1/2	73,2
7	Процент застройки дома №1/1	30 %
8	Процент застройки дома №1/2	16 %

Директор: Никешкина Т.
Разработал: Кукушкина С.

Информация к публичным слушаниям.

Проектная мастерская
ООО "Город С."