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

Свидетельство НП СРО «ОСП» № 0016-2009-6730051506-П-3 от 16.10.2012 г.

214025, г. Смоленск, ул. Парковая ,17-В
тел./факс 65-42-06
« 08 »___апреля ___2022 г.
№__03__

**Проектное обоснование**
**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части размещения существующего жилого дома № 55 по ул. Большой Краснофлотской в г. Смоленске при его реконструкции на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020204:4 в соответствии с разрешенным видом «для индивидуального жилищного строительства».**

На основания заявления Парфененкова Андрея Викторовича было проведено обследование домовладения № 55 по ул. Б. Краснофлотской в г. Смоленске.

**Цели обследования:** Определение возможности сохранения существующего отклонения от предельно допустимых параметров размещения жилого дома на участке в части существующего расстояния 2,4÷3,0 м от жилого дома до границы участка со стороны улицы (при норме 5.0 м), и 1,9÷2,3м от жилого дома до границы участка со стороны проезда (при норме 3.0 м) в соответствии с разрешенным видом «для индивидуального жилищного строительства».

**Установлено:** Земельный участок №55 по ул. Б Краснофлотская- статус: ранее учтенный, категория земель: земли поселений; форма собственности: частная собственность; площадь: 1126 кв.м; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства; кадастровый номер 67:27:0020204:4 и расположенный на нем жилой дом с кадастровым номером67:27:0020204:4 статус: учтенный, наименование: индивидуальный жилой дом; форма собственности: частная собственность; общая площадь: 114,5 кв.м; этажность- 1;
завершение строительства 2017 год зарегистрированы за Парфененковым Андреем Викторовичем на основании договора дарения от 21ноября 2018 года .

Согласно Правилам Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. № 2531-адм, максимальный процент застройки в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Для индивиду-ального жилищного строительства» составляет 30%. Процент застройки данного земельного участка составляет 11,3% (127,6 кв. м от 1126 кв. м).

Современное состояние жилой дом № 55 – одноквартирный, одноэтажный, смешанной конструкции, с основными габаритами в плане 11,0х11.6 м. приобрел после строительства нового дома вместо старого на основании градостроительного плана и проекта, согласованного главным архитектором города и Департаментом Смоленской области по культуре 19. 05.2008г.

Проектом была предусмотрена возможность устройства мансады (второго этажа) в объеме чердака, расположение стоек и стропил, несущая способность перекрытия были рассчитаны на дополнительную нагрузку.

В связи с объективными обстоятельствами дом был сдан в эксплуатацию с холодным неэксплуатируемым чердаком, без лестницы, планировки и отделки чердака, зарегистрирован как одноэтажный.

Реконструкция жилого одноэтажного дома под двухэтажный мансардный с увеличением жилой площади предусматривает устройство междуэтажной лестницы и перегородок, отделку и оборудование помещений, утепление крыши.

Обследованием установлено, что несущие конструкции стен, перекрытия и крыши выдержат нагрузку после реконструкции чердачного помещения под жилые помещения в объеме существующего здания без изменения его наружных габаритов и архитектурного решения фасадов. Схема планировочной организации земельного участка также без изменений.

Размещение жилого дома в системе городской застройки соответствует противопожарным и санитарным нормам. Согласно СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты), таблица 1, расстояние между зданиями III степени огнестойкости для кирпичных зданий -6м. На прилагаемой схеме отражено соблюдение противопожарного разрыва 6м между домами.

Согласно СП 4.13130 «Возведение домов, хозяйственных построек на смежных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При реконструкции жилого дома существовавший ранее разрыв между домами №55 и №53 был увеличен на 2м, до 6м.

Имеющиеся отклонения от действующих градостроительных норм в части отступа жилого дома от границ участка обусловлены сложившейся градостроительной ситуацией, линией застройки и ограничениями территории объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой города, IX-XII в.в.»

**ВЫВОД:**

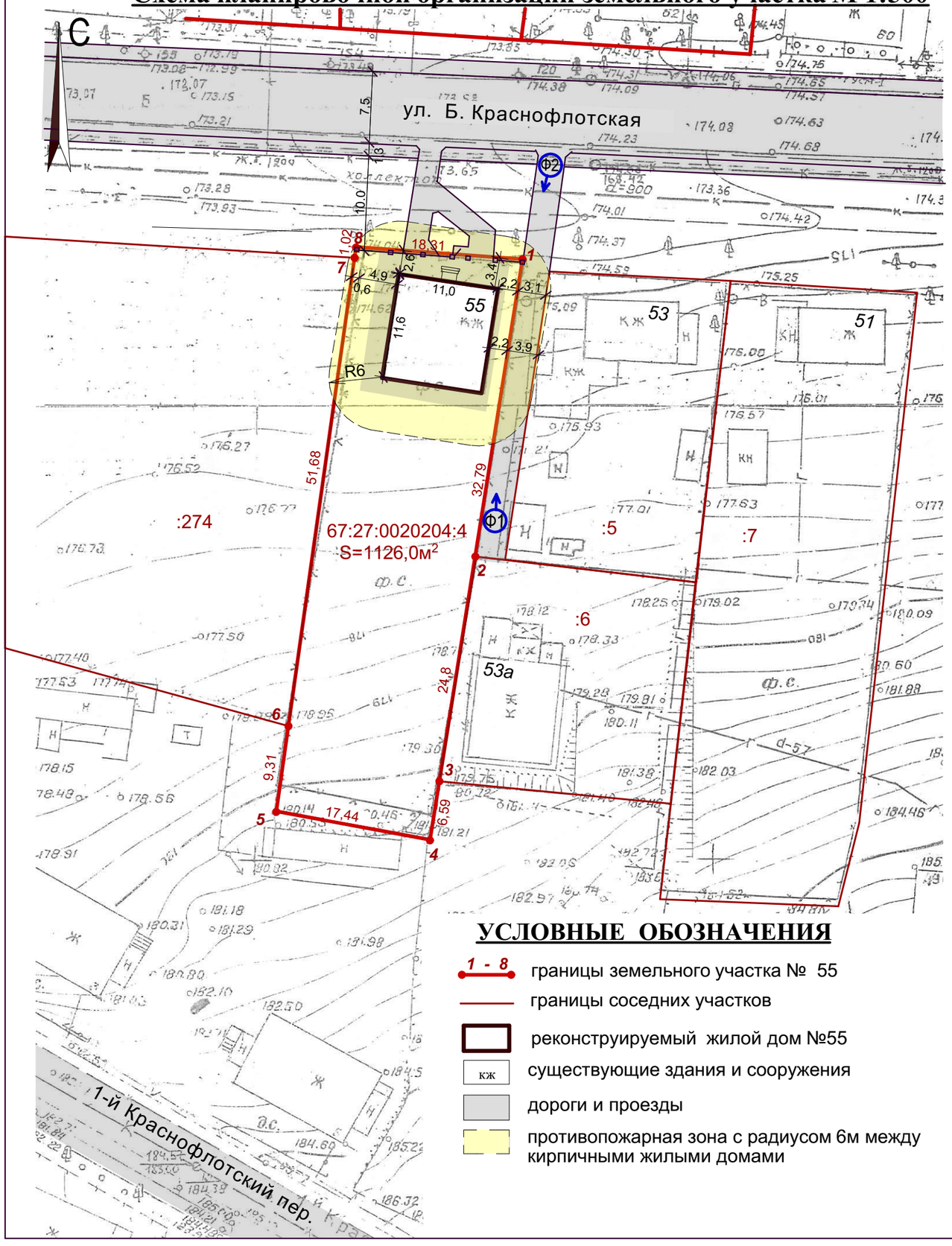
1. Отклонения от предельно допустимых параметров размещения жилого дома на участке № 55 по ул. Большая Краснофлотская в г. Смоленске в части существующего расстояния 2,6÷ 3,4м от жилого дома до границы участка со стороны ул. Б краснофлотская и 2,2 м от жилого дома до границы участка со стороны проезда обусловлены градостроительной ситуацией, узаконены утвержденной документацией, не нарушают прав и интересов третьих лиц.
2. Проектируемая реконструкция одноэтажного жилого дома под двухэтажный мансардный ( в пределах существующего чердака) не превышает несущей способности конструкций здания и не требует увеличения мощности существующего инженерного обеспечения жилого дома, не несет угрозы жизни и здоровью и соответствует нормам СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные» актуализированная редакция СНиП 31-02-2001. Расположение дома в системе застройки соответствует противопожарным и санитарным нормам.

**Приложение:**

1. Лист ТЭО-1 «Схема планировочной организации земельного участка М 1:500, ТЭП, ситуационный план. Фотофиксация».

ГАП ООО «Город С.» _____ Т. В. Никешкина

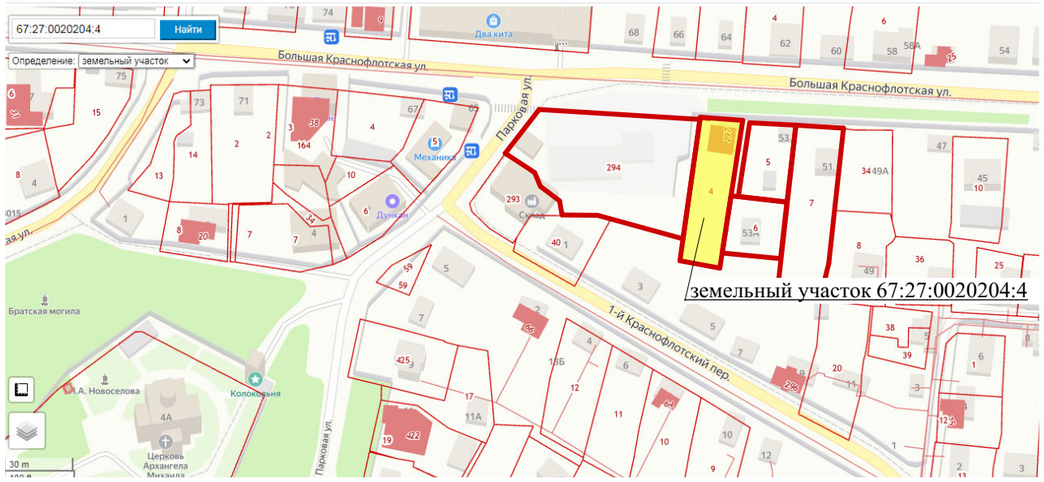
## Схема планировочной организации земельного участка М 1:500




### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 1 - 8 — границы земельного участка № 55
- границы соседних участков
- реконструируемый жилой дом №55
- кж — существующие здания и сооружения
- дороги и проезды
- противопожарная зона с радиусом 6м между кирпичными жилыми домами

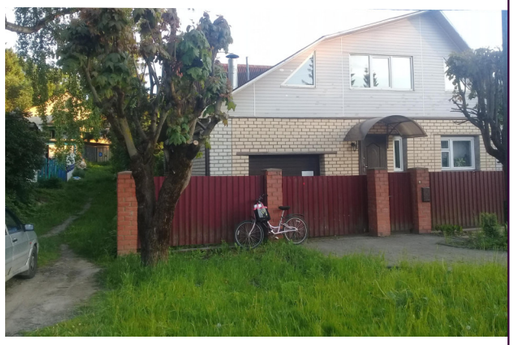
## Ситуационный план




## Вид с позиции Ф1



## Вид с позиции Ф2



## Чердак под реконструкцию.



## Технико-экономические показатели

| № п/п | Наименование | Кол- во | Ед. изм. |
|---|---|---|---|
| 1. | Площадь земельного участка | 1126.0 | м² |
| 2. | Площадь застройки | 121.0 | м² |
| 3. | Процент застройки участка | 10.8 | % |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 03 /2022 |
| | | | | | | Адрес:г. Смоленск, ул. Б. Краснофлотская, д. № 55<br>Кадастровый номер земельного участка 67:27:0020204:4<br>Кадастровый номер жилого дома 67:27:0020204:297 |
| Директор | | Никешкина Т.В. | | | | Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции жилого дома — стадия: ПО; лист: 01; листов: 01 |
| Архитектор | | Куликова Н.А. | | | | Схема планировочной организации земельного участка М 1:500.ТЭП. Ситуационный план. Фотофиксация — Проектная мастерская ООО "Город С" |