Общество с ограниченной ответственностью
Проектная мастерская «Город С.»

ИНН 6730051506 ОГРН 1046758302260

214025, г. Смоленск, ул. Парковая ,17-В
тел./факс 65-42-06
« 15 » января 2026 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, минимальных отступов от границ земельного участка до размещенного на нем дачного дома с кадастровым номером 67:27:0011210:65 планируемого под реконструкцию как индивидуальный жилой дом

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

Цели обследования: Определение возможности реконструкции существующего дачного дома №36 по 2-й Дачной улице в городе Смоленске под индивидуальный жилой дом при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства в части площади земельного участка 335 $м^2$, расстояний от дома после реконструкции до границы с проездом **от 1,9 до 2,8** метра; от дома после реконструкции до границы участка по улице 2-я Дачная **от 2,4 до 3,5** метра.

Установлено: Обследуемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011210:44 площадью 335 $м^2$ расположен в квартале поселковой малоэтажной застройки вдоль Витебского шоссе в окружении лесного массива Красного Бора в Заднепровском районе города Смоленска. К земельному участку обеспечен подъезд по улице 2-я Дачная и по проезду.

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

Территория, на которой расположен данный земельный участок, относится к зоне Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Земельный участок площадью 335 кв.м. с дачным домиком площадью 41,6 кв.м. был приобретен собственником на основании договора купли-продажи от 24.01.2019 г.

Согласно данным технического паспорта на объект строительства на 05.04.2007, деревянный одноэтажный сборно-щитовой дачный дом имеет общую площадью 41,6 кв.м., жилую площадь 30,3 кв.м. и построен в 1960 г.

На первом этаже дачного дома с основными габаритами в плане 6,31 х5,64 м расположены: 1) кухня 7,5 кв.м.;). жилая комната 7,6 кв.м.; 3) жилая комната 15,2 кв.м.; 4) холодное помещение 8,3 кв.м.; 5) холодное помещение 1,6 кв.м.; 6) холодное помещение 1,4 кв.м..

Дачный дом обеспечен электроснабжением, газоснабжением от городских сетей, печным отоплением, водоснабжением от городских сетей, местным водонепроницаемым выгребом и надворной уборной.

Дачный дом размещен на участке площадью 335 кв.м. с учетом инсоляции, расстояние от дома до северной границы 7,5 метра, до западной границы с соседним участком – 8,5 м, что более нормативного расстояния от 3 метров.

Расстояние от дачного дома до восточной границы с проездом от 1.9 до 2.8 метра, что меньше нормативных 3-х метров, но не ограничивает функцию дачного дома и не нарушает интересов третьих лиц, так как расстояние до расположенных на соседних участках жилых домов обеспечивает противопожарный и санитарный разрыв между домами 10.0 метра. Ширина проезда в этом месте 7,0-7,6 метра, что достаточно для данного типа малоэтажной застройки.

Минимальное расстояние от стены дачного дома до южной границы по улице 2-я Дачная от 2,4 до 3,5 метров, что меньше нормативных 5 метров, но это 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 в 10 метров. Ширина улицы 2-я Дачная в этом месте 7,2 метра, что достаточно для данного типа малоэтажной застройки.

На земельном участке, кроме садового дома, размещен кирпичный сарай размером 6,2х3,6 м.

Процент застройки участка земельного участка с учетом площади застройки гаража и садового дома – 22,0 %, что меньше максимально допустимого процента 30%.

Дачный дом планируется реконструировать под индивидуальный жилой дом путем небольшого увеличения площади его застройки к северной и восточной границам земельного участка, в результате чего здание будет иметь основные габариты в плане 7,2 х9,90 м.

Индивидуальный жилой дом будет обеспечен инсоляции, расстояние от дома до северной границы земельного участка будет 5,7 метра, до западной границы с соседними участками будет 8,5 м, что более нормативного расстояния от 3-х метров.

Расстояние от жилого дома после реконструкции до восточной границы с проездом будет от 1.0 до 2.1 метра, что меньше нормативных 3-х метров , 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 в 10 метров. Ширина проезда в этом месте 7,6 метра, что достаточно для данного типа малоэтажной застройки

Минимальное расстояние от жилого дома после реконструкции до южной границы по улице 2-я Дачная остается без изменений от 2,4 до 3,5 метров, что меньше нормативных 5-ти метров, 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 в 10 метров. Ширина улицы 2-я Дачная в этом месте 7,2 метра, что достаточно для данного типа малоэтажной застройки.

Площадь земельного участка 335 $м^2$, что меньше минимальной площади земельного участка, предоставляемой для индивидуального жилищного строительства от 1000 $м^2$ до 1500 $м^2$, но так как участок сформирован ранее , процент застройки участка после реконструкции садового дома под индивидуальный жилой дом будет 24 %, что меньше максимального допустимого процента 30%, участок благо-

устроен и используется как участок ИЖС, то его площадь 355 м^2 можно считать достаточной.

ВЫВОД:

1. Отклонения от предельно допустимых параметров объекта после реконструкции под индивидуальный жилой дом 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^2 , 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 индивидуального жилого дома и земельного 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.
2. Дачный дом с кадастровым номером 67:27:0011210:65 возможно реконструировать под индивидуальный жилой дом.
3. Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011210:44 площадью 335 кв.м. возможно признать пригодным для индивидуального жилищного строительства.

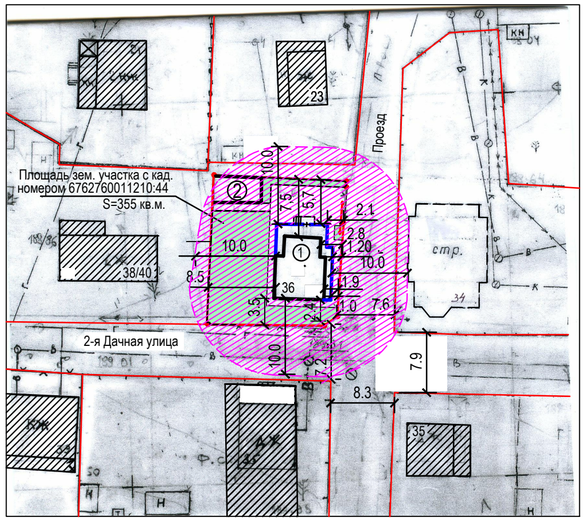
Приложение:

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

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

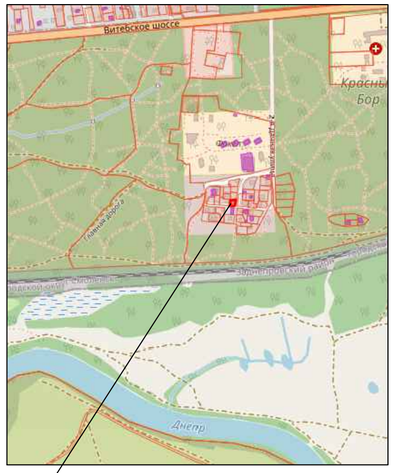
Архитектор _____ О.Н. Степанова

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500



С

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ① - жилой дом с кадастровым номером 67:27:0011210:65 под реконструкцию
- ② - существующий кирпичный гараж 6,2х3,6 кв.м.
- твердые покрытия
- озеленение
- противопожарная зона радиусом 10 метров
- границы участков ИЖС
- граница участка с кадастровым номером 67:27:0011210:44

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДО РЕКОНСТРУКЦИИ

1. Площадь земельного участка с кад. номером 67:27:0011210:44 - 335 кв.м.
2. Площадь застройки жилого дома с кад. номером 67627:0011210:65 - 51,0 кв.м.
3. Площадь застройки кирпичного гаража 6,2х3,6 м - 22,3 кв.м.
4. Процент застройки участка - 22.0 %

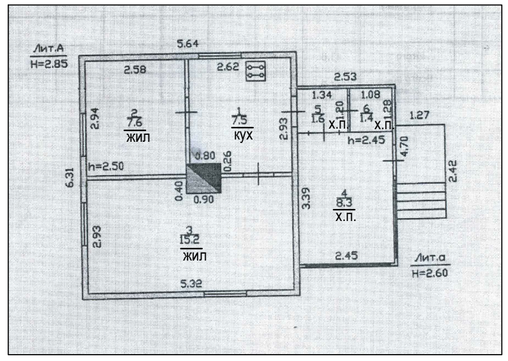
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ

1. Площадь земельного участка с кад. номером 67:27:0011210:44 - 335 кв.м.
2. Площадь застройки жилого дома с кад. номером 67627:0011210:65 - 69,0 кв.м.
3. Площадь застройки кирпичного гаража 6,2х3,6 м - 22,3 кв.м.
4. Процент застройки участка - 24.0 %

ФОТОФИКСАЦИЯ ФАСАДОВ ДОМА №36



ПЛАН 1 ЭТАЖА ДО РЕКОНСТРУКЦИИ. М 1:100



						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: П; Лист: 1; Листов: 1
ГАП		Никешкина					
Разработал		Степанова			01.26	Схема планировочной организации земельного участка. ТЭП.Ситуационный план. Фотофиксация. План 1 этажа. План 2 этажа.	Проектная мастерская ООО "Город-С"

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

формат А3+ А4