

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Техническо-регуляторный анализ и управление рисками

Дата	12 августа 2026 г.
Дата проверки планов и норм	12 августа 2026 г.
Версия	v1.0 — EXEMPLO / SAMPLE
Подготовил	Equipa Técnica CertiAmb

Предмет: участок № 15, Азиньейра-душ-Барруш — возможность дома Т3 площадью 140–150 м²

Проверяется возможность постоянного дома Т3 площадью 140–150 м² на участке № 15. Муниципальные параметры предварительно это допускают, но решение зависит от реестровой проверки, документов межевания и карт участка.

1. Предмет, объём и ограничения заключения

Оценить техническую и градостроительную совместимость цели 140–150 м².

Охватывает планирование, параметры участка, титул/межевание, пятно, парковку и сети.

Не является юридической консультацией, разрешением, проектом или гарантией лицензии.

Предполагается, что названные материалы относятся к участку № 15 и актуальны.

2. Проанализированные документы и недостающие сведения

2.1. Проанализированные документы

Муниципалитет Грандольи — программа публичных торгов, участок № 15 (2024).

План урбанизации Азиньейра-душ-Барруш — публикация по извещению № 6988/2023.

Изменение статей 19 и 20 — извещение № 2495/2026/2 от 5 февраля.

Муниципальная информация о действующих картах зонирования и ограничений.

Идентификаторы и параметры демонстрационного кейса CertiAmb.

2.2. Недостающие сведения, влияющие на выводы

Актуальная налоговая выписка — подтвердить статью, площади и владельца.

Актуальная реестровая выписка — подтвердить описание, обременения и ограничения.

Утверждённый план межевания — определить участок и пятно застройки.

Разрешение/титул межевания — подтвердить все обязательные условия.

Фрагменты карт зонирования/ограничений — исключить пересечения.

Отсутствующие материалы ограничивают вывод и задают обязательный маршрут до покупки и проектирования.

ПОДТВЕРЖДЁННЫЕ ФАКТЫ И ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

ПОДТВЕРЖДЁННЫЙ ФАКТ	ИСТОЧНИК	ПРИНЯТОЕ ДОПУЩЕНИЕ	ТРЕБУЕТ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ
---------------------	----------	--------------------	-----------------------

ПОДТВЕРЖДЁННЫЙ ФАКТ	ИСТОЧНИК	ПРИНЯТОЕ ДОПУЩЕНИЕ	ТРЕБУЕТ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ
Городской участок 250 м²	Муниципальная программа	Цель 140–150 м² в пределах лимита	Проверить эскизом/межеванием
Пятно не более 100 м²	Муниципальная программа	Возможен верхний уровень	Уточнить 1,5 этажа
Общая площадь до 150 м²	Муниципальная программа	Пристройки могут учитываться	Уточнить методику
1 дом; блокировка с участком 14	Муниципальная программа	Нужна координация	Проверить утверждённый план

Правило: повторение не делает утверждение фактом. Всё, что не проверено по официальному источнику, остаётся допущением и помечается как «требует подтверждения».

3. Характеристика объекта / планируемых работ

Городской участок 250 м², обозначенный как участок № 15. Планируется дом ТЗ площадью 140–150 м²; проект не предоставлен. Требования: пятно до 100 м², общая площадь до 150 м², 1 дом, 1,5 этажа и блокировка с участком 14.

ПАРАМЕТР	ЗНАЧЕНИЕ / ДОПУЩЕНИЕ	ИСТОЧНИК
Площадь участка	250 м²	Муниципальная программа 2024
Максимальное пятно	100 м²	Муниципальная программа 2024
Максимальная площадь	150 м²	Муниципальная программа 2024
Дома/этажи	1 / 1,5	Муниципальная программа 2024
Типология	Блокировка с участком 14	Муниципальная программа 2024

4. Применимое право и документы территориального планирования во времени

На 12 августа 2026 г. учтён План урбанизации, переопубликованный в 2023 г., и изменение 2026 г. статей 19 и 20; не предполагается, что оно меняет параметры конкретного участка.

ДОКУМЕНТ / ИНСТРУМЕНТ	ТЕКУЩИЙ СТАТУС	ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ	ПОЧЕМУ ЭТО ВАЖНО
ПУ Азиньейра-душ-Барруш	Действует; переопубликован	2023	Местный план
Изменение ст. 19–20	Действует	05-02-2026	Обновляет виды использования
Параметры участка 15	Специальный муниципальный источник	2024	Задаёт лимиты участка
Межевание/разрешение	Не предоставлено	Подтвердить	Может содержать условия

Переходный режим, позволяющий решить вопрос без проверки документов участка, не выявлен.

5. Градостроительный и регуляторный режим

Предварительный муниципальный контроль

Новый дом требует муниципального контроля и комплектов проектов. Конкретная процедура определяется после проверки межевания и архитектурного решения.

Муниципальный план, классификация и параметры

PUAB — местный инструмент. В анализе приняты опубликованные параметры: участок 250 м², пятно 100 м², общая площадь 150 м².

Публичные сервитуты и ограничения

Обязательные карты существуют, но пересечение с участком не доказано. Нужен официальный фрагмент.

Наследие и археология

Без официального наложения и анализа дела вывод не формируется.

Процедуры и обязательная сила

Заключение ориентирует решение; административное подтверждение дают титул межевания, возможный PIP и муниципальные акты.

ТАБЛИЦА ПРОВЕРКИ

ВОПРОС	РЕЗУЛЬТАТ	ИСТОЧНИК	СТЕПЕНЬ ПОДТВЕРЖДЕНИЯ / ОГОВОРКА
Жилая функция в принципе	Условно	Муниципальная программа	Поддерживается; титул не проверен
140 м² общей площади	Да, предварительно	Лимит 150 м²	Пятно/проект не проверены
150 м² в одном этаже	Нет	Пятно 100 м²	Арифметическое несоответствие
Отдельно стоящий дом	Не поддерживается	Условие блокировки	Проверить межевание
Нет ограничений	Подтвердить	Официальные карты	Фрагмент не получен

6. Связанные применимые режимы

Блокировка требует геометрической и конструктивной координации с участком 14.

Нужно подтвердить права, обременения, кадастровые границы и отношения с соседями.

Проект должен учитывать доступ, парковку, воду, дренаж, отходы и безопасность.

Налоговые льготы и режим реабилитации не анализировались.

Существующее нарушение не выявлено; работы без контроля могут создать ответственность.

7. Технический анализ / расчёты при необходимости

Расчёты — арифметическая проверка опубликованных лимитов; они не заменяют съёмку, проект или муниципальный обмер.

РАСЧЁТ / ОЦЕНКА	ВХОДНЫЕ ДАННЫЕ	РЕЗУЛЬТАТ	ИНТЕРПРЕТАЦИЯ
Коэффициент целевой площади	140/250 и 150/250	0,56–0,60	В пределах опубликованного лимита 150 м².
Коэффициент пятна	100/250	0,40	Нижний уровень не может превышать 100 м².
150 м² в одном этаже	150 против 100 м²	+50 м²	Не соответствует лимиту пятна.
Схема в двух уровнях	100 + 40–50 м²	140–150 м²	Возможна при проверке правила 1,5 этажа.
Запас при 150 м²	150 – 150 м²	0 м²	Нет запаса для иных учитываемых площадей.

8. Матрица рисков

РИСК	ВЕРОЯТНОСТЬ	ТЯЖЕСТЬ	УРОВЕНЬ	ТИПИЧНОЕ ПОСЛЕДСТВИЕ
Расхождение титула/обременений	Подтвердить	Высокая	Подтвердить	Блокировка или расходы
Более узкое пятно по межеванию	Средняя	Высокая	Высокий	Уменьшение/переработка
Картографическое ограничение	Подтвердить	Высокая	Подтвердить	Согласование или лимит
150 м² без запаса	Высокая	Средняя	Высокий	Снижение полезной площади
Толкование 1,5 этажа	Средняя	Средняя	Умеренный	Изменение объёма
Блокировка с участком 14	Высокая	Средняя	Высокий	Координация; не отдельно
Недостаточные сети/доступ	Подтвердить	Высокая	Подтвердить	Допработки/затраты

9. Возможности / альтернативные решения

Дом около 140 м²

Оставляет 10 м² запаса и снижает риск учёта вспомогательных площадей.

Дом 150 м² в двух уровнях

Можно проверить схему около 100 м² внизу + 50 м² выше с учётом правила 1,5 этажа.

Дополнительное уменьшение

Повышает гибкость по парковке, отступам и условиям межевания.

PIP или муниципальный запрос

Целесообразно, если документы межевания не дают однозначного ответа по пятну и объёму.

10. Меры снижения рисков

РИСК, ПОДЛЕЖАЩИЙ СНИЖЕНИЮ	МЕРА	КОГДА
Титул/обременения	Получить выписки и сверить объект	До покупки
Межевание	Получить разрешение и утверждённый план	До CPCV
Ограничения	Запросить официальный фрагмент	До CPCV
Нет запаса	Проверить вариант 140 м²	Эскиз
1,5 этажа	Согласовать объём с муниципалитетом/PIP	До проекта
Блокировка	Координировать стену/пятно с участком 14	Проект
Сети	Запросить данные операторов	До проекта
Договор	Включить отлагательные условия	CPCV

11. Вывод и дорожная карта проверки

Цель 140–150 м² предварительно поддерживается опубликованными параметрами, но не подтверждена для окончательного обязательства. Отдельно стоящий дом, второй дом или 150 м² в одном этаже не поддерживаются. Безопасное решение требует G1–G3; проектирование — после них.

ДОРОЖНАЯ КАРТА ПРОВЕРКИ

ЭТАП	ДЕЙСТВИЕ / ПРОВЕРКА	ДОКУМЕНТ / ИНСТРУМЕНТ / ОТВЕТСТВЕННЫЙ	ЗАВИСИМОСТЬ / КОГДА
G1	Проверить объект, собственность и обременения	Реестр / документы	Первый этап
G2	Проверить межевание, разрешение и пятно	Муниципалитет Грандолы	После G1
G3	Проверить зонирование и ограничения	Официальные фрагменты	До покупки
G4	Проверить 140/150 м², парковку и 1,5 этажа	Архитектура CertiAmb	После G2–G3
G5	PIP или проект/лицензирование	Муниципалитет + команда	После выбора клиента
G6	Инженерные разделы и сопровождение	CertiAmb / органы	После утверждения решения

G1 определяет G2; G2 и G3 определяют G4. После G3 возможно технически обоснованное решение о покупке, желательно с защитными условиями. G5 и G6 относятся к проектированию и лицензированию.

12. Оговорки и неподтверждённые вопросы

Актуальный титул и обременения — выписки не предоставлены — получить документы.

Точные границы — нет проверенного плана — получить утверждённый чертёж.

Пятно застройки — зависит от межевания — проверить разрешение и план.

Пересечения ограничений — карта участка не проверена — запросить официальный фрагмент.

Толкование 1,5 этажа — зависит от правил и чертежа — проверить эскизом/PIP.

Учитываемые площади — пристройки не проверены — рассчитать в эскизе.

Сети и доступ — не проверены на границе — подтвердить у муниципалитета/операторов.

Настоящее заключение подготовлено на основании материалов, перечисленных в разделе 2, и отражает право и документы территориального планирования, действующие на указанную дату. Оно не заменяет обязательные разрешения, согласования, проекты специальных разделов или заключения компетентных органов.

Настоящий документ не является юридической консультацией. Это техническо-нормативный анализ; он не заменяет акты или решения компетентных органов и не гарантирует муниципального согласования или получения лицензии. Он опирается на право и документы территориального планирования, проверенные на указанную дату.

Документ подготовлен исключительно в демонстрационных целях.