



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности предоставления разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства в
границах земельного участка с кадастровым номером
67:27:0030904:0016, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, ул.Смолянинова.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности предоставления разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства в
границах земельного участка с кадастровым номером
67:27:0030904:0016, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, ул.Смолянинова.

Директор ООО «Энергостройсервис-А»

В.В. Майоров

Главный инженер проекта

В.А. Пасларь

г. Смоленск
2024

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030904:0016, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул.Смолянинова.

Цели обоснования:

1. Согласование расположения существующего реконструируемого здания сборно-разборного склада ОКС «Ангар» с отступлением от предельно допустимых параметров в части расстояния 0,90 — 1,14 м (по факту) от северо-восточной границы участка (при установленном в Градостроительном плане 3.0 м. согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска).

Установлено:

Земельный участок по ул. Смолянинова - статус: ранее учтенный, категория земель: земли поселений; площадь: 8731 кв. м.; кадастровый номер 67:27:0030904:0016 зарегистрирован за ФГУП «СПО «Аналитприбор» от 31.03.2023г. на праве постоянного (бессрочного) пользования.

На участке расположено: складское здание, пост охраны. Данное складское здание и подлежит реконструкции.

Согласно Правилам Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. № 2531-адм, отступы здания от границ участка составляют:

– минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3 м. (ст. 19, п. 2).

Инв. . № под л. Под писи и дат а Вза м. инв . №	Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска,						
	утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. № 2531-адм, отступы здания от границ участка составляют:						
	- минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3 м. (ст. 19, п. 2).						
						194-ТЭО.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

– минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц, дорог, проездов, до стен зданий, строений, сооружений при выполнении требований пункта 2 настоящей статьи устанавливаются для прочих зданий - 3 м. (ст. 19, п. 3).

Современное состояние:

Градостроительные регламенты. Проект планировки территории

Проект планировки на территорию, в границах которой расположен участок, не утвержден.

Согласно градостроительным регламентам, участок находится внутри квартала производственной застройки и окружен внутриквартальными проездами.

Участок расположен в территориальной зоне П. С севера, северо-востока и с востока, через внутриквартальные проезды, примыкает к производственной зоне — территориальная зона застройки П2-П5. С северо-запада участок примыкает, через внутриквартальный проезд, к зоне ОД – зоне размещения общественно-делового назначения.

Проектное решение:

«Реконструкция сборно-разборного склада ОКС «Ангар» (инв. № 01009100)» по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова предусматривает замену несущих конструкций и замену материалов отделки наружных стен без изменения этажности. В процессе реконструкции объем склада не выходит за пределы габаритов существующего здания.

Имеющиеся отклонения от действующих градостроительных норм в части отступа зданий от границ участка обусловлены сложившейся ситуацией местоположения фактически существующих зданий на земельном участке.

Инв. № под л. Под писи и дат а Вза м. инв. №	№ 01009100)» по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова							
	предусматривает замену несущих конструкций и замену материалов отделки							
	наружных стен без изменения этажности. В процессе реконструкции объем склада							
	не выходит за пределы габаритов существующего здания.							
	Имеющиеся отклонения от действующих градостроительных норм в части							
	отступа зданий от границ участка обусловлены сложившейся ситуацией							
	местоположения фактически существующих зданий на земельном участке.							
							194-ТЭО.ПЗ	Лист
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Вывод:

1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства ФГУП «СПО «Аналитприбор» в части отступов обусловлены местоположением существующих зданий на отведенном земельном участке, градостроительной ситуацией, ранее утвержденной градостроительной и проектной документацией, не нарушают прав и интересов третьих лиц.

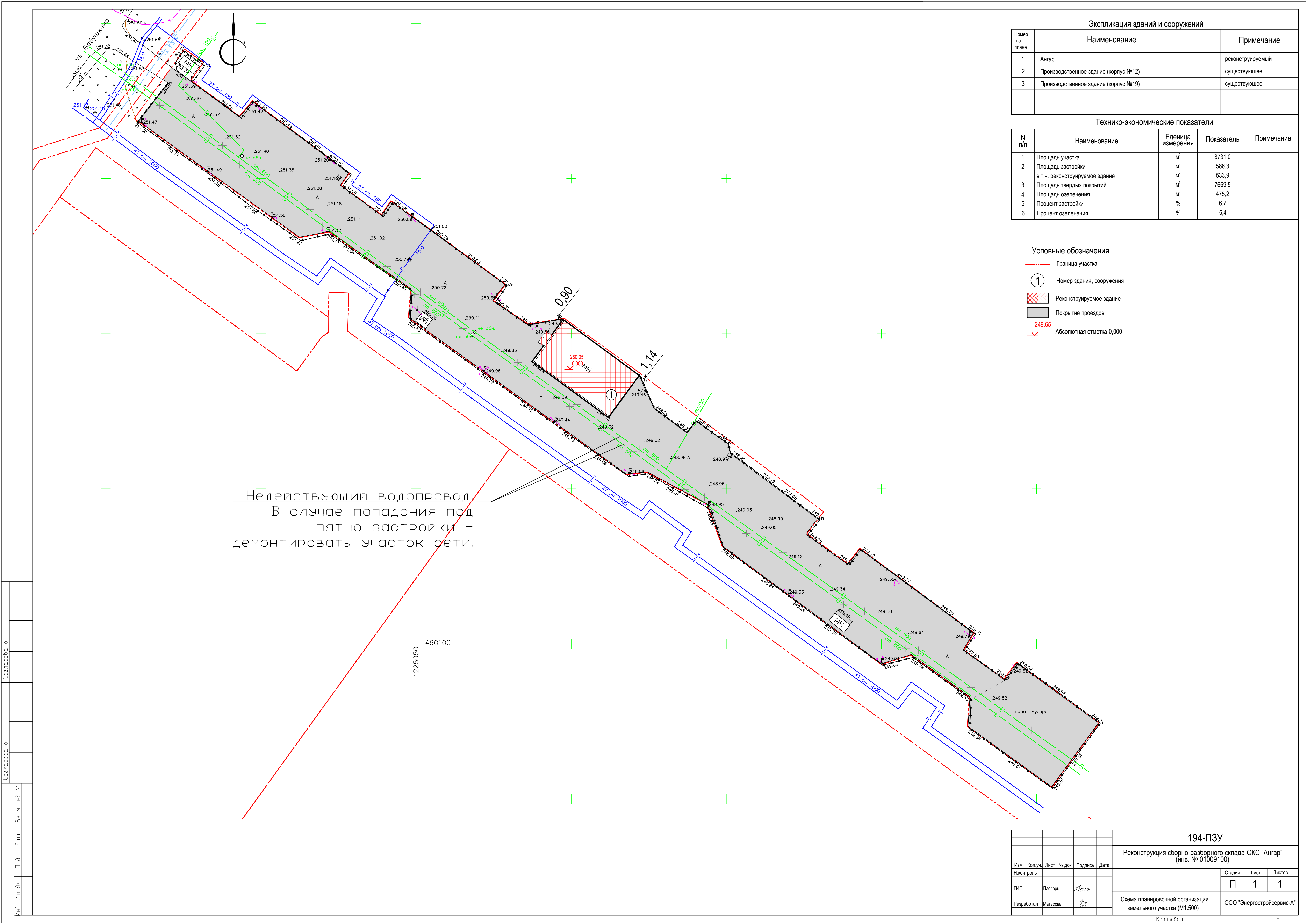
2. Реконструируемый склад в пределах высотных регламентов, не несет угрозы жизни и здоровью людей.

Заключение:

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства ФГУП «СПО «Аналитприбор» запроектированного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030904:0016, в части сокращений минимальных отступов в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

– с 3 метров до 0,90 — 1,14 м (по факту) от северо-восточной границы участка;

Инв. № под л. Под пись и дат а Вза м. инв №							
						194-ТЭО.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



Экспликация зданий и сооружений		
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Ангар	реконструируемый
2	Производственное здание (корпус №12)	существующее
3	Производственное здание (корпус №19)	существующее

Технико-экономические показатели				
N п/п	Наименование	Единица измерения	Показатель	Примечание
1	Площадь участка	м²	8731,0	
2	Площадь застройки	м²	586,3	
3	Площадь твердых покрытий	м²	7669,5	
4	Площадь озеленения	м²	475,2	
5	Процент застройки	%	6,7	
6	Процент озеленения	%	5,4	

Условные обозначения

- Граница участка
- Номер здания, сооружения
- Реконструируемое здание
- Покрытие проездов
- Абсолютная отметка 0,000

Недействующий водопровод
В случае попадания под
пятно застройки –
демонтировать участок сети.

194-ПЗУ					
Реконструкция сборно-разборного склада ОКС "Ангар" (инв. № 01009100)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Н.контроль					
ГИП	Пасляр				
Разработал	Матвеева				
Схема планировочной организации земельного участка (М1:500)				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	1
				ООО "Энергостройсервис-А"	