

**Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр «Бюро инвентаризации, оценки
и межевания»**

214 000 Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8, кв. 10. ИНН 6732036126 КПП
673201001 р/с 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎ 8 (4812) 647-399, 330-888

**ДОГОВОРА № 61п/2024, № 62п/2024, № 63п/2024
от 06.11.2024 г.**

Заказчик: АО «ГК «ОСНОВА»

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0000000:7724, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. СМОЛЕНСК, УЛ. КУТУЗОВА**

2024

**Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр «Бюро инвентаризации, оценки
и межевания»**

214 000 Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8, кв. 10. ИНН 6732036126 КПП
673201001 р/с 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎ 8 (4812) 647-399, 330-888

**ДОГОВОРА № 61п/2024, № 62п/2024, № 63п/2024
от 06.11.2024 г.**

Заказчик: АО «ГК «ОСНОВА»

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0000000:7724, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. СМОЛЕНСК, УЛ. КУТУЗОВА**

Директор



Гаврилов Д.А.

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
67:27:0000000:7724, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. СМОЛЕНСК, УЛ. КУТУЗОВА**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции физкультурно-оздоровительного комплекса в части уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, а также в части минимальной доли озелененной территории земельных участков при условии выполнения требований технических регламентов, а также соблюдении прав третьих лиц.

Целью обоснования является получение государственной услуги **«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства»**.

1. Характеристика земельного участка

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска участок расположен в жилой зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска участок расположен в зоне Ж4 - зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Заднепровском районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0000000:7724; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кутузова; площадь участка 9998 кв.м; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: Обеспечение занятий спортом в помещениях, бытовое обслуживание.

В настоящее время на участке расположены объекты капитального строительства:

67:27:0000000:2888 – ливневая канализация от дома № 5 по улице Кутузова с выпуском в овраг в районе улицы Юрьева,

67:27:0000000:2892 – ливневая канализация от улицы Кутузова до улицы Юрьева с выпуском в овраг,

67:27:0000000:5247 – сети газоснабжения ул. Юрьева, д. 2,

67:27:0013901:881 – нежилое здание; наименование: «Плавательный бассейн «Дельфин»; адрес: г. Смоленск, ул. Кутузова, д. 2Г; площадь общая 1767,9 кв.м; количество этажей (в том числе подземных): 3; количество подземных этажей: 1; материал стен: кирпичные; ввод в эксплуатацию: 1973.

Участок состоит из двух частей и граничит:

- с северной стороны с земельным участком 67:27:0013901:2 (ВРИ: под жилым домом); земельным участком 67:27:0013901:22 (ВРИ: Под детский сад №41 "Солнышко"); земельным участком 67:27:0013901:24 (ВРИ: Под зданием ОТС);

- с южной стороны с земельным участком 67:27:0013901:28 (ВРИ: Под Заднепровским районным переговорным пунктом связи); с земельным участком 67:27:0013901:3 (ВРИ: Под трансформаторную подстанцию №285); с земельным участком 67:27:0013903:10 (ВРИ: Под жилым домом);

- с территорией общего пользования – улицей Кутузова и улицей Губенко;

- иными неразграниченными землями, предусмотренными проектом планировки и межевания под территорию существующих жилых домов;

Въезд на участок осуществляется с улицы Николаева.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ 67:27-6.537 - Зона с особыми условиями использования территории ЗТП-6Кв ТП 285;
- ЗОУИТ 67:27-6.2607 - Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-285 №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1687 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 АПП, Кутузова №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1689 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 д/с Солнышко №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1690 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 д/с Солнышко №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1594 - Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации низкого давления состоящий из 92 газопроводов", протяженностью 11577,33м., расположенного по адресу: Смоленская обл., г.Смоленск, площадью 44627 кв.м.;
- ЗОУИТ 67:27-6.142 - Охранная зона производственно-технического комплекса газификации (газопровод среднего и низкого давления), площадью 68913 кв.метров, расположенного на территории Смоленской области, г. Смоленск;
- ЗОУИТ 67:27-6.1941 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 перем. Дельфин-АТС №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1688 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 басс-н Дельфин №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1970 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285бас. Дельфин, новый №1;

- ЗОУИТ 67:27-6.758 - Граница зоны с особыми условиями использования территории КЛ ТП-393-ТП-285 Л-1613;
- ЗОУИТ 67:27-6.1691 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д 1/6, Юрьева №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1945 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ЦТП- 5 №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.2609 - Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-285 №2;
- ЗОУИТ 67:27-6.4943 - Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №2 ТП 285;
- ЗОУИТ 67:27-6.1790 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д5, Островского №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1692 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д 10, Губенко №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.5509 - Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №1 ТП 285;
- ЗОУИТ 67:27-6.1578 - Зона с особыми условиями использования территории Л-1613 РП-16;
- ЗОУИТ 67:27-6.771 - Граница зоны с особыми условиями использования территории КЛ ТП-285-ТП-38 Л-1613;
- ЗОУИТ 67:27-6.6144 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ от ТП-285 ул.Губенко,2,кв4 Р-28;
- ЗОУИТ 67:27-6.1944 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 Фрунзе,42 т/д Покровк №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1969 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д42А, Фрунзе №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1708 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д2А, Губенко №2;
- ЗОУИТ 67:27-6.1706 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д2А, Губенко №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1686 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д2, Губенко №2;
- ЗОУИТ 67:27-6.1789 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д2, Губенко №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1966 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д42, Фрунзе №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1940 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 Кутуз,2 м-н Перекрест №1;
- ЗОУИТ 67:27-6.1857 - Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ ТП-285 ж/д2, Кутузова №1.

Объекты культурного наследия на территории земельного участка не выявлены. Земельный участок находится вне утвержденных границ территорий, зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На участке предусматривается реконструкция здания плавательного бассейна под физкультурно-оздоровительный комплекс, благоустройство территории и размещение парковочных мест, бассейна открытого типа, площадки ТБО, ТП для нужд комплекса.

Архитектурно-планировочное решение

Планируемое здание имеет 3 надземных этажа + 1 подземный, а также имеет значительное расширение по площади застройки. В плане здание имеет многогранную форму с размерами в осях 61,56 х 79,20. Высота здания от уровня земли до конька крыши основного здания 17,9 м.

Во внутренней планировке запроектированы купели различного назначения, парные, бассейны, зоны массажа, фитнеса и прочие помещения для спорта, отдыха и оздоровления, вспомогательные к ним, технические и иные.

Проезды и парковки

Предусмотрены пожарные проезды:

Ширина проезжей части противопожарного проезда составляет не менее 4,2 м. Расстояния от внутреннего края проездов до стен здания приняты от 4,8 до 28,6 м.

Пешеходные связи выполнены с учетом оптимального движения по участку.

Транспортная связь с проектируемым участком осуществляется по улице Губенко.

Остановки общественного транспорта расположены от 150м от объекта проектирования.

На территории земельного участка предусмотрено 48 машино-мест для стоянок индивидуального автотранспорта, в том числе 5 м/м для МГН в границах земельного участка.

Количество мест для хранения (технологического отстоя грузового автотранспорта определяется из расчета одно место (95 кв.м) для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс одно место на каждые

дополнительные 1500 кв.м). Общая площадь производственной части – 329,2 кв.м. $329,2/1500 = 1$ место. Проектом предусмотрено 2 места.

Благоустройство и озеленение

Согласно схеме планировочной организации земельного участка на территории предусмотрено озеленение общей площадью 1715,32 кв.м.

Также благоустройство территории включает в себя территории, вымощенные брусчаткой, асфальтированные проезды, автомобильные стоянки на георешетке с задернением травостоем и площадки ТБО.

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Баланс территории, %
1.	Площадь земельного участка	кв.м	9998	100
2.	Площадь застройки	кв.м	4727,81	47,3
3.	Открытый бассейн	кв.м	520,20	5,2
4.	Площадь покрытий, в т.ч.	кв.м	3554,87	35,6
	Мощение	кв.м	1611,06	
	Асфальтовое покрытие	кв.м	1071,33	
	Резиновое покрытие	кв.м	303,25	
	Искусственный газон	кв.м	569,23	
5.	Площадь озеленения, в т.ч.	кв.м	1715,32	17,2
	Площадь озеленения	кв.м	1286,38	
	Озеленение под парковками	кв.м	428,94	
6.	Количество этажей	эт	3+1 подземный этаж	

3. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка, на котором размещается физкультурно-оздоровительный комплекс, фактический вид разрешенного использования земельного участка «Обеспечение занятий спортом в помещениях, бытовое обслуживание». Участок расположен в зоне Ж4 - зона застройки жилыми домами смешанной этажности. Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с регламентами территориальной зоны ЖЗ - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не устанавливается	9998	Соответствует
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	0 м со стороны улицы Губенко (для прочих зданий от красных линий улиц и дорог местного значения)	0	Соответствует
			3 м со стороны улицы Кутузова (для прочих зданий от красных линий магистральных улиц)	3,8	Соответствует*
			3 м от границ смежных участков	1	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
3.	Предельное количество этажей	эт	Не устанавливается	3	Соответствует
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	Не устанавливается	47,3%	Соответствует
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5м от уровня земли	0	Соответствует
6.	Минимальная доля озелененной территории	кв.м	60% для объектов оздоровительных целей	17,2%	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров

7.	Минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта	м/м	1 м/м на 5 работников - 4 м/м на 20 человек. 1 м/м на 10 единовременных посетителей - 45 м/м на 450 посетителей	48	Соответствует
----	--	-----	---	----	---------------

* На территорию накладывается зона ТКР - территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, шириной 5,2 м от границы участка.

4. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Соответствие требованиям технического регламента обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства

Согласно СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям"

8.1.4 Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;

8.1.6 Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять:

- для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно - 5 - 8 м;

Предусмотрены пожарные проезды:

Ширина проезжей части противопожарного проезда составляет не менее 4,2 м. Расстояния от внутреннего края проездов до стен здания приняты от 4,8 до 28,6 м.

Соответствие требованиям обеспечения доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»

Выделение машино-мест на парковках индивидуального транспорта для МГН: для автостоянок до 100 мест требуется 5%, но не менее 1 места для транспорта на креслах-колясках. Предусмотрено 5 м/м для МГН – 10% от общего числа.

Габаритные размеры выделяемых мест соответствуют нормативам: 6,0 x 3,6 м.

На пути следования от стоянок, предусмотренных для МГН, к главному входу предусмотрен тротуарный пандус для беспрепятственного движения МГН.

Соответствие санитарно-гигиеническим нормативам

Согласно генерального плана города Смоленска участок находится в ориентировочной санитарно-защитной зоне промышленных предприятий. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа.

Установление санитарно-защитной зоны от закрытого объекта физкультурно-оздоровительного комплекса согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не предусмотрено.

Стоянки для размещения индивидуального автотранспорта следует располагать от жилых домов, объектов образования на расстоянии:

Таблица 3

Объекты, до которых определяется разрыв	Расстояние, м, не менее				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых зданий и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых зданий без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего профессионального образования, площадок для отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	По расчету	По расчету	По расчету

Стоянки для размещения индивидуального автотранспорта располагаются:

- стоянка на 13 м/м на расстоянии 10 м от торца жилого дома по адресу улица Юрьева, 1/6; на расстоянии 60 м от территории детского сада по адресу улица Губенко, 1;
- стоянка на 8 м/м на расстоянии 10 м от нежилого общественного здания по адресу улица Кутузова, 2В;
- стоянка на 17 м/м на расстоянии 24 м от жилого дома по адресу улица Кутузова, 2;
- стоянка на 6 м/м на расстоянии 7 м от торца жилого дома по адресу улица Кутузова 2а.

Иные требования безопасности

Согласно технического заключения по результатам детального обследования строительных конструкций здания бассейна «Дельфин», выполненного ООО «Геодезическое Сопровождение Строительства», существующее здание бассейна подлежит реконструкции.

Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса не окажет негативного воздействия на окружающую среду, не окажет отеняющего воздействия на окружающие объекты.

5. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства физкультурно-оздоровительный комплекс рассматриваются в части минимальных отступов от границ земельного участка, доли озелененной территории, минимального размещения машино-мест для размещения индивидуального автотранспорта.

Минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска для объектов спорта принимается из расчета 1 м/м на 5 работников - 4 м/м на 20 человек, и 1 м/м на 10 единовременных посетителей - 45 м/м на 450 посетителей. В границах земельного участка предусмотрено размещение 98% машино-мест 48 м/м, в т.ч. 5 м/м для МГН. Зона парковочной доступности комплекса составляет до 250 м.

Минимальная доля озелененной территории 60% для объектов оздоровительных целей (5998,8 кв.м). Согласно схеме планировочной организации земельного участка под озеленение предусматривается около 14% территории участка (1715 кв.м).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7724 расположен в зоне существующей жилой застройки, прилегающая неразграниченная территория предусмотрена утвержденным проектом планировки и межевания квартала к перераспределению с участками существующих жилых домов и не может быть рассмотрена в качестве дополнительной территории озеленения. Однако в непосредственной близости от рассматриваемого земельного участка (через улицу Кутузова) расположен сквер общего пользования «Крылатые земляки» общей площадью свыше 17000 кв.м. Территория сквера благоустроена, имеет значительный процент озеленения и доступен к свободному посещению. Регулируемый пешеходный переход через улицу Кутузова к скверу расположен в пределах доступности на расстоянии 150 м от территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7724.

Размещение на земельном участке 60% озелененных территорий невозможно ввиду сложности объемно-планировочной организации комплекса, в том числе размещение большей части помещений в пределах первого этажа, что влияет на площадь застройки.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений должны соответствовать:

- 0 м со стороны улицы Губенко (для прочих зданий от красных линий улиц и дорог местного значения);
- 3 м со стороны улицы Кутузова (для прочих зданий от красных линий магистральных улиц);
- 3 м от границ смежных участков.

Отклонения от предельных параметров требуются в части отступа от границ смежных участков. В частности, согласно схеме планировочной организации земельного участка отступ меньше 3 м предусмотрен с юго-западной стороны земельного участка в месте, в котором граница земельного участка проходит по границе территориальной зоны Ж4, в связи с чем невозможна корректировка границы земельного участка в данной части в целях исключения излома границы и обеспечения нормативного отступа от здания. Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7724 в данной части граничит с неразграниченными землями, на которых нет и не планируется объектов капитального строительства, следовательно сокращение отступа от границ земельного участка до планируемого объекта капитального строительства не повлияет на пожарные и санитарные разрывы между объектами капитального строительства.

Со стороны улицы Кутузова соблюдается отступ в 3 м (предусмотрено согласно схеме планировочной организации 3,8 м). Однако имеется наложение зоны ТКР - территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, шириной 5,2 м от границы участка. В настоящее время в Администрацию города Смоленска подано заявление о

внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Смоленска в части исключения зоны ТКР с территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7724. Зона ТКР в районе данного земельного участка установлена в целях развития улично-дорожной сети. Согласно проекту планировки и межевания территории квартала в границах улицы Кутузова – улицы Генерала Лукина – 1-го Мичуринского переулка – улицы Чехова – улицы Кольцевой – улицы Юрьева, утвержденному постановлением Администрации города Смоленска от 20.08.2015 № 1775-адм с изменениями согласно постановлению Администрации города Смоленска от 01.07.2024 № 1737-адм, красные линии по улице Кутузова установлены по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7724, расширение улицы за счет данного участка и других земельных участков вдоль красной линии улицы Кутузова проектом не предусмотрено.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – физкультурно-оздоровительного комплекса по адресу г. Смоленск, ул. Кутузова**, в части сокращения минимальной доли озелененной территории с 60% до 17% и минимальных отступов от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства с 3 м до 1 м.

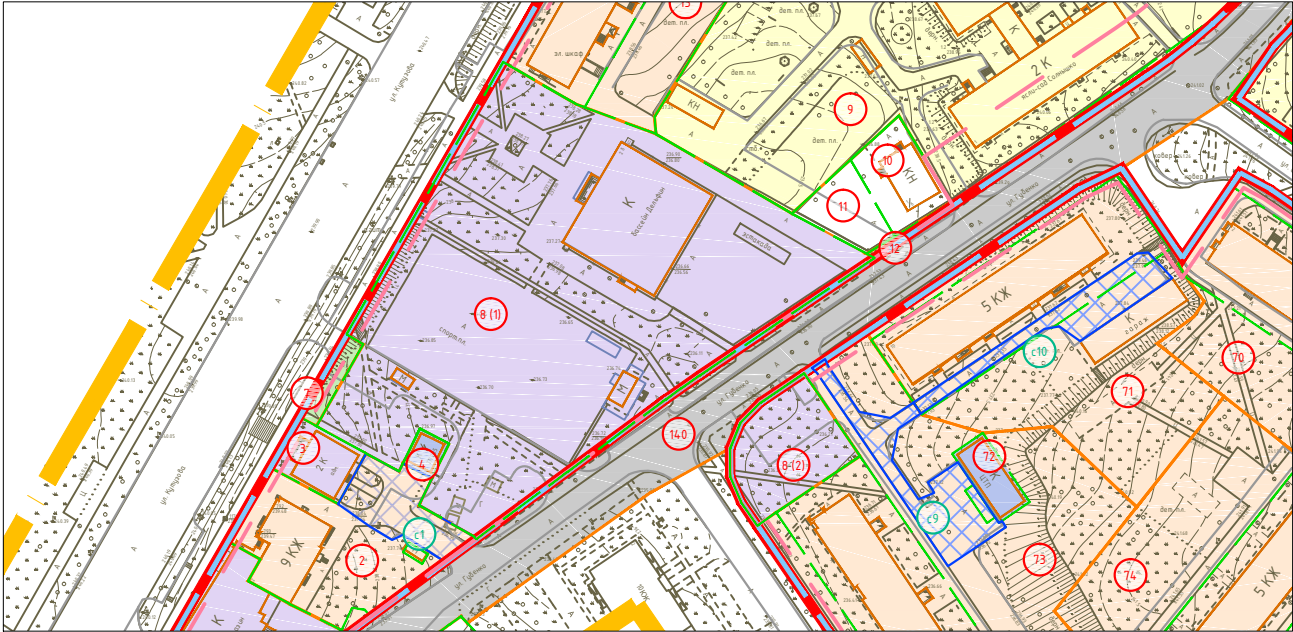
Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции не нарушает права третьих лиц, не создает опасности причинения вреда для здоровья и жизни людей. Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса соответствует противопожарным, санитарным и иным требованиям.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Ситуационный план

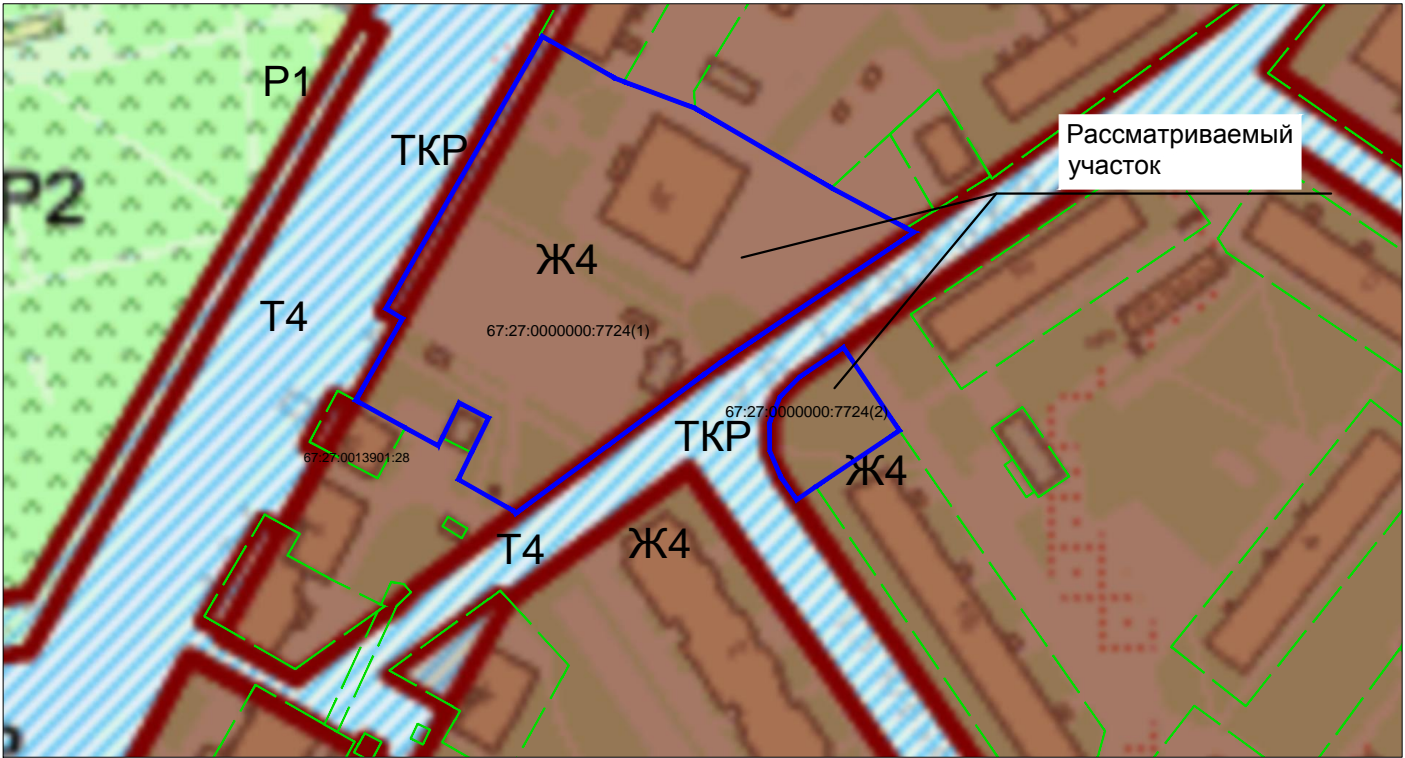


Фрагмент утвержденного проекта планировки и межевания территории квартала в границах улицы Кутузова – улицы Генерала Лукина – 1-го Мичуринского переулка – улицы Чехова – улицы Кольцевой – улицы Юрьева





№ зем. уч-ка	Вид разрешенного использования земельного участка согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска
8	Обеспечение занятий спорта в помещениях (5.1.2), Бытовое обслуживание (3.3)

Выкопировка из Правил землепользования и застройки города Смоленска



- ТКР** – зона ТКР по действующим Правилам землепользования и застройки города Смоленска
- Ж4** – зона застройки жилыми домами смешанной этажности
- Т4** – зона размещения улично-дорожной сети города Смоленска

						Технико-экономическое обоснование			
						Семейный физкультурно-оздоровительный комплекс "термоленд-Дельфин" по адресу ул. Кутузова, д. 2Г			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции объектов капитального строительства	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Солодова			01.25		П	1	1
Директор		Гавриолов			01.25				
						Существующее положение. Сведения из градостроительной документации	ООО "МФЦ "БИНОМ"		



Экспликация зданий и сооружений

N п/п	Наименование	Примечание
1	Здание физкультурно-оздоровительного комплекса	Проектируемое
2	Здание бассейна	Демонтируемое
3	Открытый бассейн термальный (зона термы)	Проектируемая
4	Парковка на 48 м/м, в т.ч. 5 места для МГН	Проектируемая
5	ТП	Проектируемая
6	Площадка ТБО	Проектируемая

Условные обозначения:

- Граница территории
- Существующие здания и сооружения
- Автомобильный бордюрный камень
- Садовый бордюрный камень
- Плиточное покрытие
- Покрытие брусчатка
- Асфальтовое покрытие
- Резиновая крошка
- Газонная трава/газонная решетка
- Газон искусственный
- Цветник
- МАФ
- Проектируемые кустарники
- Проектируемые деревья
- Демонтаж зданий и сооружений
- Проектируемый дорожный знак
- Существующий дорожный знак
- Демонтаж существующего дорожного знака
- Проектируемая стойка СКМ 2.4.0
- Проектируемая дорожная разметка (толщина 0.1м)
- Проектируемое парковочное место в местах установки газонных решеток
- Проектируемое парковочное место
- Проектируемое парковочное место для инвалидов
- Направление движения транспортных средств
- Направление движения пешеходов
- Проектируемые здания и сооружения
- Служебный вход

Примечание:
1. Расчет минимального кол-ва озеленения в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленск. Утв. Постановлением адм. города Смоленск от 30.09.2021 №2531-адм. 9998 м2 X 0.15=1499м2
2. Кол-во автостояночных мест в соответствии с прил.7, табл.1, в т.ч.: кол-во парковочных мест для МГН из расчета 5%.
3. На проектируемом участке расстановка знаков и нанесение дорожной разметки запроектированы в соответствии с ГОСТ Р 52289-2019 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных устройств».
4. Стойки дорожных знаков СКМ 2.4 устанавливаются на щебеночное основание (фр. 5-20 мм) и закрепляются с помощью цементно-бетонной смеси марки В15. Кол-во стоек СКМ 2.4 для дорожных знаков - 28 шт. Вес одной стойки 14,8 кг.
5. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства (служебные входы): 1- Служебный вход; 2,3- Служебный вход с возможностью разгрузки; 4- Служебный вход с возможностью разгрузки необходимых компонентов для функционирования комплекса.
6. Въезд на территорию объекта проектирования с улицы Губенко.

ГКО-1630/24-П-ПЗУ					
Семейный физкультурно-оздоровительный комплекс "термолэнд-Дельфин" по адресу ул. Кутузова, д 2Г					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разработал	Ульянова Е.Е.	01.25			
Проверил	Евельнова М.В.	01.25			
Схема планировочной организации земельного участка					
Транспортная схема М 1:500					
Н.контроль	Вавулин С.В.	01.25			
ГИП	Белж К.Е.	01.25			
			Стация	Лист	Листов
			П	10	
			ПРОМСПЕЦПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ		