



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности предоставления разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства в
границах земельного участка с кадастровым номером
67:27:0030904:26, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, ул.Бабушкина,3.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности предоставления разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства в
границах земельного участка с кадастровым номером
67:27:0030904:26, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, ул.Бабушкина, 3.

Директор ООО «Энергостройсервис-А»

В.В. Майоров

Главный инженер проекта

А.А. Базылев

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 67:27:0030904:26, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул.Бабушкина,3.

Цели обоснования:

1. Согласование расположения существующего реконструируемого здания производственного корпуса №1 с отступлением от границ участка с отклонением от предельно допустимых параметров в части расстояния 0м (по факту) от северо-западной границы участка (при установленном в Градостроительном плане 3.0 м. согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска).

Установлено:

Земельный участок по ул. Бабушкина - статус: ранее учтенный, категория земель: земли поселений; площадь: 80509 кв. м.; кадастровый номер 67:27:0030904:26 зарегистрирован за ФГУП «СПО «Аналитприбор» от 30.07.2010г. на праве аренды.

На участке расположено: Производственные корпуса №№1 (данный корпус и подлежит реконструкции), 2,3,4, административный корпус, галереи (№№1,2,3), центральный материальный склад, вспомогательные здания и сооружения, инженерные сети.

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

Инв. № под л. Под писи и дат а Вза м. инв №							207/1-ТЭО.ПЗ	Лист
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, но не менее 3 м. (ст. 19, п. 2).

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

Проектное решение:

«Реконструкция чердачного пространства производственного корпуса №1(Инв. № 01000100), по адресу: г.Смоленск, ул.Бабушкина, д.3» предусматривает частичную замену несущих конструкций и частичную замену материалов кровельного покрытия 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 №							207/1-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.

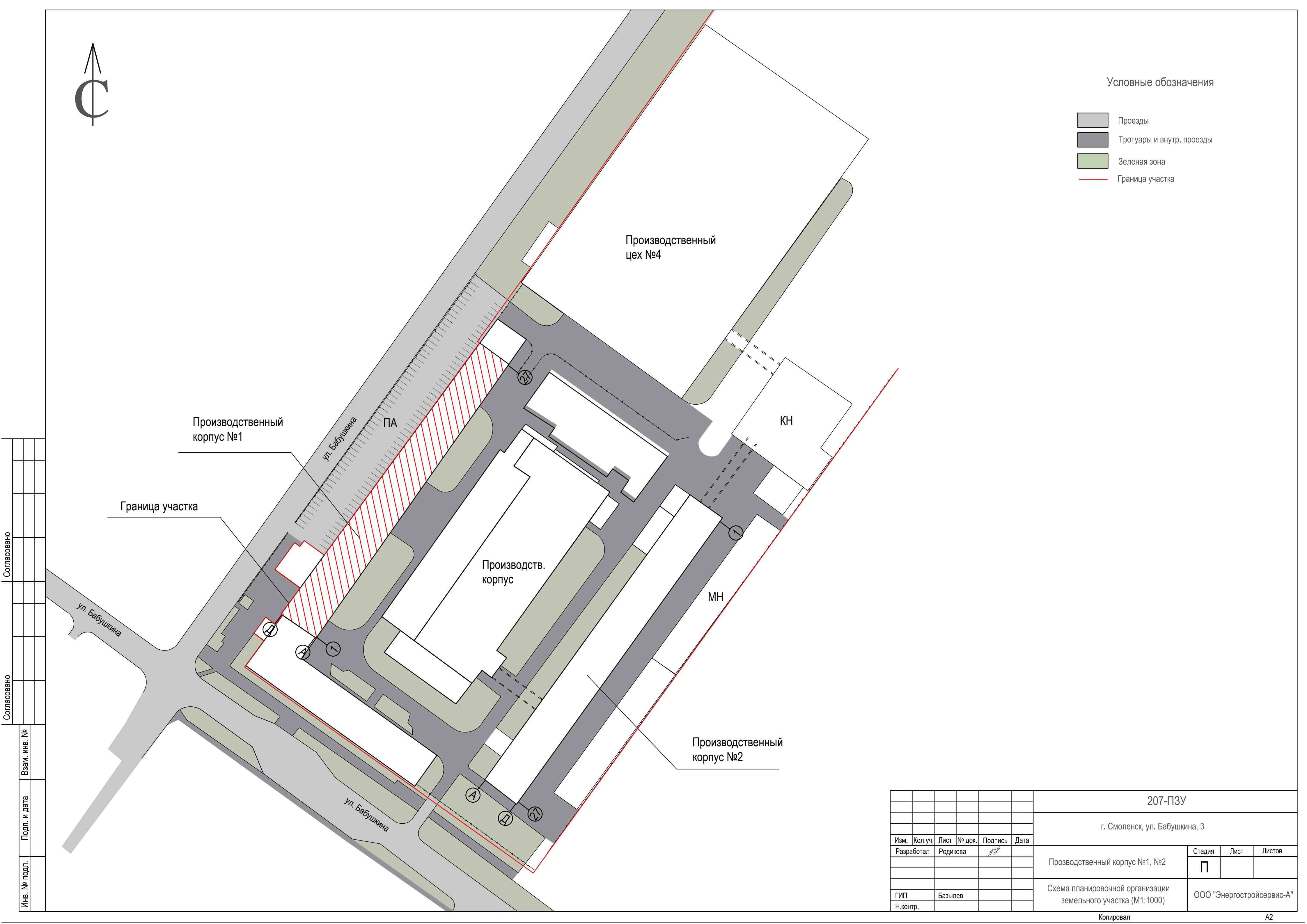
2. Реконструируемый производственный корпус №1 в пределах высотных регламентов, не несет угрозы жизни и здоровью людей.

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 67:27:0030904:26, 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 м (по факту) от северо-западной границы участка.

Инв. № под л. Под пись и дат а Вза м. инв №							207/1-ТЭО.ПЗ	Лист
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

[illegible][illegible]

Условные обозначения

- Проезды
- Тротуары и внутр. проезды
- Зеленая зона
- Граница участка

Согласовано

Согласовано

Изм.

Кол.уч.

Лист

№ док.

Подпись

Дата

Разработал

Родикова

Гип

Базылев

Н.контр.

207-ПЗУ

г. Смоленск, ул. Бабушкина, 3

Производственный корпус №1, №2

Стадия

Лист

Листов

П

ООО "Энергостройсервис-А"

Схема планировочной организации земельного участка (М1:1000)

Копировал

A2

[illegible]

The site plan illustrates the layout of a manufacturing facility. Key features include:

- Buildings:** Производственный корпус №1 (hatched), Производств. корпус (white), Производственный цех №4 (white), and Производственный корпус №2 (white).
- Roads:** ул. Бабушкина (main road), ул. Бабушкина (internal road), and ул. Бабушкина (internal road).
- Green Zones:** Зеленая зона (green areas).
- Other Features:** Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line), Граница участка (red line).

Legend:

- Проезды (Roads)
- Тротуары и внутр. проезды (Sidewalks and internal roads)
- Зеленая зона (Green zone)
- Граница участка (Site boundary)

Scale: 1:1000

North Arrow: (indicated by a line pointing upwards)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			
ГИП		Базылев			
Н.контр.					

207-ПЗУ			
г. Смоленск, ул. Бабушкина, 3			
Прозводственный корпус №1, №2	Стадия	Лист	Листов
	П		
Схема планировочной организации земельного участка (М1:1000)		ООО "Энергостройсервис-А"	

Копировал А2

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

The site plan illustrates the layout of a manufacturing facility. Key features include:

- Buildings:** Производственный корпус №1 (hatched), Производств. корпус (white), Производственный цех №4 (white), and Производственный корпус №2 (white).
- Roads:** ул. Бабушкина (main road) and МН (internal road).
- Green Zones:** Зеленая зона (green areas).
- Infrastructure:** КН (building), ПА (area), and various numbered points (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100).
- Legend:** Проезды (gray), Тротуары и внутр. проезды (dark gray), Зеленая зона (green), and Граница участка (red line).
- North Arrow:** Located in the top left corner.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			
ГИП		Базылев			
Н.контр.					

207-ПЗУ			
г. Смоленск, ул. Бабушкина, 3			
Прозводственный корпус №1, №2	Стадия	Лист	Листов
	П		
Схема планировочной организации земельного участка (М1:1000)		ООО "Энергостройсервис-А"	

Копировал А2

[illegible]

The site plan illustrates the layout of a manufacturing facility. Key features include:

- Buildings:** Производственный корпус №1 (hatched area), Производств. корпус (large central building), Производственный цех №4 (top right), and Производственный корпус №2 (bottom right).
- Roads:** ул. Бабушкина (top and bottom left), ул. Мухоморова (middle right), and ул. Мухоморова (bottom right).
- Green Zones:** Зеленая зона (green areas).
- Infrastructure:** PA (top left), MH (middle right), and KH (bottom right).
- Boundaries:** Граница участка (red line).

Legend (Условные обозначения):

- Проезды (Roads)
- Тротуары и внутр. проезды (Sidewalks and internal roads)
- Зеленая зона (Green zone)
- Граница участка (Site boundary)

Table 1: Revision History

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 2: Project Information

207-ПЗУ			
г. Смоленск, ул. Бабушкина, 3			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
Разработал		Родикова	

Table 3: Approval and Signature

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 4: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 5: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 6: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 7: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 8: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 9: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 10: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 11: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 12: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 13: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 14: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 15: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 16: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 17: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 18: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 19: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 20: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 21: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 22: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 23: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 24: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 25: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 26: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 27: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 28: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 29: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 30: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 31: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 32: Project Details

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 33: Project Summary

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Родикова			

Table 34: Project Details

Изм.	Кол.уч.	
------	---------	--