



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"СмолКомфорт"

ИНН/КПП 6732125062 673201001

Телефон: 56-85-30

+7 (952) 994-85-30

E-mail: smolkomfort67@yandex.ru

Технико-экономическое обоснование

**возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального
строительства: здания камерного театра с кадастровым
номером 67:27:0020216:87, расположенного по адресу:
г. Смоленск, ул. Николаева,
д. 28, кадастровый номер земельного участка
67:27:0020639:654**

Технико-экономическое обоснование

**возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального
строительства: здания камерного театра с кадастровым
номером 67:27:0020216:87, расположенного по адресу:
г. Смоленск, ул. Николаева,
д. 28, кадастровый номер земельного участка
67:27:0020639:654**

Директор

Матченко В.А.

Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение	6
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории...	6
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам.....	7
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам	10
Вывод	17
Приложение.....	20

Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.03.2022);
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений (принят Государственной Думой РФ 23.12.2009);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности от 22.07.2008 №123-ФЗ;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм);
- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные работы»;
- СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий и сооружений»;
- СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»;
- СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы»;
- СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95»;

- ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 309.1325800 «Здания театрально-зрелищные. Правила проектирования»;
- Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Багратиона – улицы Нахимова – улицы Дзержинского – улицы Октябрьской Революции, утвержденный в соответствии с Постановлением Администрации города Смоленска от 16.10.2012 № 1828-адм;
- Градостроительный план земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2024-8803-0 от 14.11.2024.

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020639:654.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Николаева.

Рассматриваемый объект капитального строительства: здание камерного театра с кадастровым номером 67:27:0020216:87.

Рассматриваемый объект капитального строительства расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Николаева, дом 28.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемого к реконструкции здания камерного театра, имеющего на момент

разработки проектной документации по градостроительному регламенту отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (доля озелененной территории земельного участка, минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта), при условии соблюдения технических регламентов.

1. Существующее положение

В соответствии с данными Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- санитарный разрыв транспортных коммуникаций;
- граница исторически ценной городской территории.

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рассматриваемая территория обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- охранный зона объектов электроснабжения (реестровые номера: 67:27-6.182, 67:27-6.5203, 67:27-6.182, 67:27-6.5201, 67:27-6.5506, 67:27-6.904, 67:27-6.2469).

На рассматриваемой территории располагается 3-этажное здание камерного театра общей площадью 1020,7 м² с кадастровым номером 67:27:0020216:87.

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На рассматриваемой территории располагается 3-этажное здание камерного театра с кадастровым номером 67:27:0020216:87, планируемое к реконструкции. Площадь застройки после реконструкции – 1066,18 м². Этажность планируемой пристройки – 1 этаж.

Подъезд к рассматриваемому объекту капитального строительства осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: с улицы Багратиона и переулка Ново-Чернушенский.

3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Согласно регламентам территориальной зоны ЖЗ вид разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) относится к основным видам разрешенного использования при условии, что они размещены на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра расположено на земельном участке, непосредственно примыкающем к красным линиям улицы Николаева, улицы Багратиона, переулка Ново-Чернушенского. Вид разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) относится к основным видам разрешенного использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м, минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах

которых разрешается строительство объектов капитального строительства для земельного участка с видом разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) – 3 м, минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства для земельного участка с видом разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) – 0 м. Согласно градостроительному плану минимальный отступ с северо-западной стороны составляет 0 м, с юго-западной и северо-восточной сторон – 3 м, с юго-восточной стороны – 4 м. Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра располагается в границах, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, регламент выполняется.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные (максимальные и(или) минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению. Площадь рассматриваемого земельного участка – 2809 м².

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) не подлежит установлению. Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра 3-этажное, планируемая пристройка 1-этажная.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный

процент застройки для вида разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) не подлежит установлению. Планируемый процент застройки – 38%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

В соответствии с регламентом территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории земельных участков с видом разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) составляет 15% (421 м²). Регламент не выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 11% (303.2 м²). Необходимо отклонение от данного параметра с 15% до 11%. Отклонение в части доли озеленения рассматриваемого земельного участка связано с тем, что здание располагается в сложившейся застройке. Квартал, в котором располагается рассматриваемый земельный участок, примыкает к кварталу, в границах которого располагаются сквер Памяти Героев, парк Победы, Пушкинский сад, сад «Блонье» и парк «Лопатинский сад». Кроме того, на территории квартала, в котором располагается рассматриваемый земельный участок, находится овраг, расположенный в территориальной зоне Р1 – зона рекреационно-природных территорий, а также часть пешеходной улицы Октябрьской Революции.

Согласно Статье 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество машино-мест для вида разрешенного использования «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1) не указано. В соответствии с п. 5.6 СП 309.1325800 требуемое минимальное число

машино-мест следует принимать из расчета 1 машино-место на 7 зрительских мест для объектов 1 уровня комфорта; на 10 зрительских мест - 2 уровня комфорта и на 12 зрительских мест объектов 3 уровня комфорта. Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра имеет 3 уровень комфорта, необходимое минимальное количество машино-мест для посетителей определяется из расчета 1 машино-место на 12 зрительских мест для зрительного зала на 195 посадочных мест – 16 машино-мест, включая 2 машино-места для транспорта маломобильных групп населения. Стоянки для легковых автомобилей работников и служащих театрально-зрелищного учреждения следует предусматривать из расчета 1 машино-место на 10 сотрудников. Общее число сотрудников – 96 человек. Необходимое минимальное количество машино-мест для сотрудников – 10 машино-мест. Суммарное необходимое минимальное количество машино-мест – 26 машино-мест. Норматив не выполняется: в границах земельного участка расположены 2 машино-места (для транспорта маломобильных групп населения). Необходимо отклонение с 26 машино-мест до 2 машино-мест.

Невозможность размещения в границах земельного участка большего количества машино-мест обусловлена сложившейся планировочной организацией земельного участка с учетом пожарного проезда, существующих элементов озеленения и тротуаров.

Согласно п. 5.5 СП 309.1325800 допускается размещать стоянку индивидуального транспорта вне границ земельного участка, при условии, что расстояние от нее до здания должно быть не более 300 м. Согласно проекту планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Багратиона – улицы Нахимова – улицы Дзержинского – улицы Октябрьской Революции в радиусе не более 300 м от рассматриваемого планируемого к реконструкции здания камерного театра в

границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:5489 с видом разрешенного использования «автомобильный транспорт» располагаются планируемые парковки вместимостью 30 машино-мест. Фактические парковки, расположенные на данной территории, - вместимостью 5 машино-мест и 19 машино-мест (всего 24 машино-места). Вдоль улицы Николаева по стороне многоквартирного дома по адресу г. Смоленск, ул. Николаева, д. 47 в нормативном радиусе доступности расположена существующая парковка вместимостью 5 машино-мест, по стороне здания по адресу г. Смоленск, ул. Багратиона, д. 5 в нормативном радиусе доступности - существующая парковка вместимостью 10 машино-мест, перед зданием по адресу г. Смоленск, ул. Николаева, д. 30 в нормативном радиусе доступности – существующая парковка вместимостью 26 машино-мест. Также имеется возможность разместить парковку на 4 машино-места по переулку Ново-Чернушенскому на стороне рассматриваемого земельного участка перед забором.

Согласно п. 12.1 Постановления Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090 (ред. от 06.12.2024) «О Правилах дорожного движения» остановка и стоянка транспортных средств разрешаются на правой стороне дороги на обочине, а при ее отсутствии – на проезжей части у ее края с учетом п. 12.4, согласно которому стоянка запрещается на трамвайных путях, а также в непосредственной близости от них, если это создаст помехи движению трамваев, а также в местах, где расстояние между сплошной линией разметки, разделительной полосой или противоположным краем проезжей части и остановившимся транспортным средством менее 3 м. Расстояние от трамвайных путей улицы Багратиона, улицы Николаева до остановившегося на крайней правой полосе транспортного средства составляет 3 м и более, при этом не создаются помехи движению трамваев, поэтому в качестве мест для

стоянки автомобилей зрителей рассматриваемого камерного театра возможно использование крайней правой полосы по улице Багратиона, улице Николаева в обоих направлениях в радиусе 300 м от здания.

4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам

Требования механической безопасности

Согласно техническому регламенту о безопасности зданий и сооружений рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра должно обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу, жизни и здоровью животных и растений. Не допускаются: разрушение отдельных несущих строительных конструкций или их частей; деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории; повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра, расположенное по адресу Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Николаева, дом 28, является зданием массового строительства в обычных условиях эксплуатации и имеет рекомендуемый срок службы 50 лет. В соответствии с ВСН 58-88 (р) необходимо своевременно проводить работы по реконструкции. Невыполнение восстановительных работ влечет за собой нарушение механической безопасности рассматриваемого здания в отношении прилегающих территорий и расположенных в непосредственной близости объектов.

Требования пожарной безопасности

Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям СНиП 21-01-97* и СП 4.13130.2013.

Для обеспечения пожарной безопасности здания устанавливается противопожарный разрыв. Нормативный пожарный разрыв между рассматриваемым реконструируемым зданием камерного театра и соседними объектами капитального строительства указан в таблице 1 в соответствии с Таблицей 3 СП 4.13130.2013.

Таблица 1

ОКС	Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности	Расстояние до соседнего ОКС нормативное, м:	
		<i>Планируемое к реконструкции здание камерного театра, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 28</i>	Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности
			I, CO
Кирпичное нежилое здание, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, около д. 28	I, CO	6	
Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 26	I, CO	6	

Фактическое расстояние между планируемым гаражом на два автомобиля и соседними объектами капитального строительства указано в таблице 2.

Таблица 2

ОКС	Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности	Расстояние до соседнего ОКС фактическое, м:	
		<i>Планируемое к реконструкции здание камерного театра, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 28</i>	Степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности

			I, CO
Кирпичное нежилое здание, расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, около д. 28	I, CO	12.7	
Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 26	I, CO	11.7	

В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра находится в охранных зонах линий электропередачи. Планируется вынос данных сетей. Эксплуатация рассматриваемого планируемого к реконструкции здания камерного театра не вызовет в данном контексте последствий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях

В процессе эксплуатации здания могут быть обеспечены безопасные условия для проживания и пребывания человека по следующим показателям:

- 1) качество воздуха;
- 2) качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;

- 3) инсоляция и солнцезащита;
- 4) естественное и искусственное освещение помещений;
- 5) защита от шума;
- 6) микроклимат помещений;
- 7) регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- 8) уровень вибрации в помещениях;
- 9) уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях, а также на прилегающих территориях;
- 10) уровень ионизирующего излучения в помещениях жилого дома, а также на прилегающих территориях.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями

Территория рассматриваемого планируемого к реконструкции здания камерного театра благоустроена таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Требования энергетической эффективности зданий и сооружений

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его эксплуатации было возможно обеспечение эффективного использования энергетических ресурсов и исключение нерационального расхода таких ресурсов.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду

Рассматриваемое планируемое к реконструкции здание спроектировано таким образом, чтобы в процессе его строительства и дальнейшей эксплуатации была исключена угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, рассматриваемое планируемое к реконструкции здание камерного театра с кадастровым номером 67:27:0020216:87, расположенное по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Николаева, дом 28 соответствует объемно-планировочным, экологическим и теплотехническим требованиям эксплуатации помещений нежилого здания в соответствии с СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция, кондиционирование», при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью («Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №188-ФЗ).

Градостроительные нормы нарушены в части доли озелененной территории земельного участка (доля озелененной территории составляет 8% при нормативном значении 20%). Необходимо отклонение от данного параметра с 20% до 8%. Отклонение в части доли озеленения рассматриваемого земельного участка связано с тем, что здание располагается в сложившейся застройке. Квартал, в котором располагается рассматриваемый земельный участок, примыкает к кварталу, в границах которого располагаются сквер Памяти Героев, парк Победы, Пушкинский сад, сад «Блонье» и парк «Лопатинский сад». Кроме того, на территории квартала, в котором располагается рассматриваемый земельный участок, находится овраг, расположенный в территориальной зоне Р1 – зона рекреационно-природных территорий, а также часть пешеходной улицы Октябрьской Революции.

Градостроительные нормы нарушены в части размещения минимального необходимого количества машино-мест в границах земельного участка (количество машино-мест в границах земельного участка – 2 машино-мест при нормативном значении 26 машино-мест). Необходимо отклонение с 26 машино-мест до 2 машино-мест.

Невозможность размещения в границах земельного участка большего количества машино-мест обусловлена сложившейся планировочной организацией земельного участка с учетом пожарного проезда, существующих элементов озеленения и тротуаров.

Согласно п. 5.5 СП 309.1325800 допускается размещать стоянку индивидуального транспорта вне границ земельного участка, при условии, что расстояние от нее до здания должно быть не более 300 м. Согласно проекту планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Багратиона – улицы Нахимова – улицы Дзержинского – улицы Октябрьской Революции в радиусе не более 300 м от рассматриваемого планируемого к реконструкции здания камерного театра в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:5489 с видом разрешенного использования «автомобильный транспорт» располагаются планируемые парковки вместимостью 30 машино-мест. Фактические парковки, расположенные на данной территории, - вместимостью 5 машино-мест и 19 машино-мест (всего 24 машино-места). Вдоль улицы Николаева по стороне многоквартирного дома по адресу г. Смоленск, ул. Николаева, д. 47 в нормативном радиусе доступности расположена существующая парковка вместимостью 5 машино-мест, по стороне здания по адресу г. Смоленск, ул. Багратиона, д. 5 в нормативном радиусе доступности - существующая парковка вместимостью 10 машино-мест, перед зданием по адресу г. Смоленск, ул. Николаева, д. 30 в нормативном радиусе доступности –

существующая парковка вместимостью 26 машино-мест. Также имеется возможность разместить парковку на 4 машино-места по переулку Ново-Чернушенскому на стороне рассматриваемого земельного участка перед забором.

Согласно п. 12.1 Постановления Правительства РФ от 23.10.1993 № 1090 (ред. от 06.12.2024) «О Правилах дорожного движения» остановка и стоянка транспортных средств разрешаются на правой стороне дороги на обочине, а при ее отсутствии – на проезжей части у ее края с учетом п. 12.4, согласно которому стоянка запрещается на трамвайных путях, а также в непосредственной близости от них, если это создаст помехи движению трамваев, а также в местах, где расстояние между сплошной линией разметки, разделительной полосой или противоположным краем проезжей части и остановившимся транспортным средством менее 3 м. Расстояние от трамвайных путей улицы Багратиона, улицы Николаева до остановившегося на крайней правой полосе транспортного средства составляет 3 м и более, при этом не создаются помехи движению трамваев, поэтому в качестве мест для стоянки автомобилей зрителей рассматриваемого камерного театра возможно использование крайней правой полосы по улице Багратиона, улице Николаева в обоих направлениях в радиусе 300 м от здания. Настоящие отклонения не нарушают права собственности и не создают угрозы жизни и деятельности неопределенного круга лиц.

Расположение рассматриваемого планируемого к реконструкции здания на земельном участке обусловлено объемно-планировочными характеристиками, предусматривающими его использование как здание камерного театра, соблюдением нормативного противопожарного разрыва до существующей застройки.

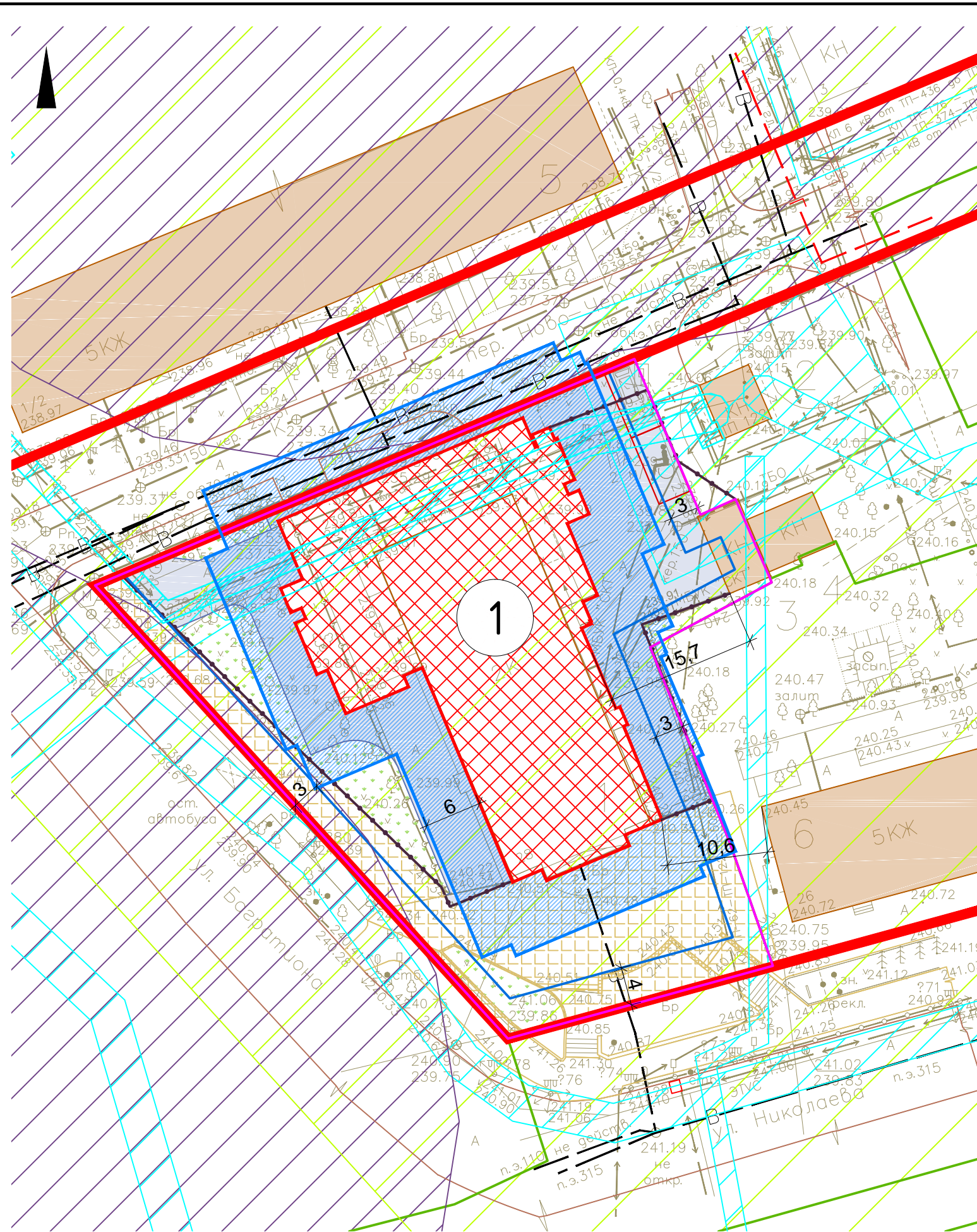
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- объект капитального строительства существующий реконструируемый
- номер по экспликации зданий и сооружений
- красные линии
- граница зоны допустимого строительства
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН
- проезды
- тротуары
- озеленение
- парковочные места
- ограждение

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости

- охранная зона объектов электроснабжения (реестровые номера: 67:27-6.182, 67:27-6.5203, 67:27-6.182, 67:27-6.5201, 67:27-6.5506, 67:27-6.904, 67:27-6.2469)

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- санитарный разрыв транспортных коммуникаций

Границы зон охраны объектов культурного наследия

- граница исторически ценной городской территории

Примечание.
1. Красные линии отражены в соответствии с проектом планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Николаева - улицы Багратиона - улицы Нахимова - улицы Дзержинского - улицы Октябрьской Революции, утвержденным в соответствии с Постановлением Администрации города Смоленска от 16.10.2012 № 1828-адм.

Экспликация зданий и сооружений										
№ п/п		Наименование и обозначение				Площадь застройки, м ²		Примечание		
1		Планируемое к реконструкции здание камерного театра				1031.3				
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: здания камерного театра с кадастровым номером 67:27:0020216:87, расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Николаева, д. 28, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020639:654				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова							ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		ООО "СмолКомфорт"		