

**ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ ООО «ГОРОД С.»**

214015, г. Смоленск, ул. Парковая, д. 17-В,  
тел. 65-42-06, эл. адрес: [tomanike55@mail.ru](mailto:tomanike55@mail.ru)

**ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части  
расстояний от границ земельного участка до здания для сдачи в эксплуатацию  
здания станции технического обслуживания легковых автомобилей по адресу:  
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Андрусовская, в районе д. №17**

Заказчик: Зайцев Николай Валерьевич.

**Цель обследования:**

1. Определение возможности сохранения строящегося здания СТО при размещении его с отклонением от действующих градостроительных регламентов и от параметров, установленных измененным градостроительным планом земельного участка, выданным 18.01.2024г в части расстояний от здания до границ земельного участка.

**Установлено:**

Обследуемое строящееся здание СТО по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Андрусовская, в районе д. №17, кадастровый номер земельного участка 67:27:0000000:868 расположено в территориальной зоне Т1- Зона размещения гаражей и предприятий автосервиса.

Земельный участок площадью 1536м<sup>2</sup>, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ремонт автомобилей.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:  
- с северо-восточной стороны участок граничит частично с земельным участком, разрешенное использование - для строительства здания производственного назначения, частично- для строительства складских зданий  
- юго-западная, юго-восточная, северо-западная и частично северная стороны земельного участка граничат с землями государственной собственности.

До начала строительства здания получен градостроительный план земельного участка, на котором дано место допустимого размещения проектируемого объекта и указано расстояние от здания до границы с северо-восточной стороны – 2.5м.

Выполнена проектная документация, схема планировочной организации земельного участка и фасады здания согласованы с Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска.

Посадка здания согласована на расстоянии 2.5м. от северо-восточной границы (по градостроительному плану).

На здание СТО получено разрешение на строительство, которое продлялось, последняя дата выдачи 18.01-2024г. (взамен ранее выданного).

Застройщику продлили разрешения на строительство при условии получения нового градостроительного плана.

В новом градостроительном плане, выданном 18.01.2024г. даны границы, в которых размещается строительство ОКС на расстоянии по 3.м от границ земельного участка.

При обращении на внесения изменения в разрешение на строительство получен отказ ввиду несоответствия раздела проектной документации «Схема планировочной

организации земельного участка» с внесенными изменениями требованиям градостроительного плана земельного участка от 03.09.2025 №РФ-67-2-02-0-00-8260 в части места размещения объекта (отступов объекта капитального строительства от границ земельного участка.

Здание построено в соответствии с согласованной «Схема планировочной организации земельного участка» по которой давалось разрешение и готово к сдаче в эксплуатацию. На незначительные изменения проектной документации выполнена корректировка и получено согласование откорректированной схемы планировочной организации земельного участка в части благоустройства территории без изменения посадки здания

### **Заключение.**

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части расстояния от границы участка с северо-восточной стороны до строящегося здания 2,55 здания СТО по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Андрусовская, возле д. №17 при норме 3м. ОБОСНОВАНО согласованным местом размещения, соблюдаются градостроительные, пожарные и санитарные нормы и требования.

### **Приложения**

1. Градостроительный план от 10.01.2014г с изменениями.
2. Градостроительный план от 18.01.2024г.
3. Схема планировочной организации земельного участка от 16.04.2014г.
4. Схема планировочной организации земельного участка от 28.03.2025г.
5. Исполнительная съемка.



Составил

\_\_\_\_\_ С.А.Кукушкина



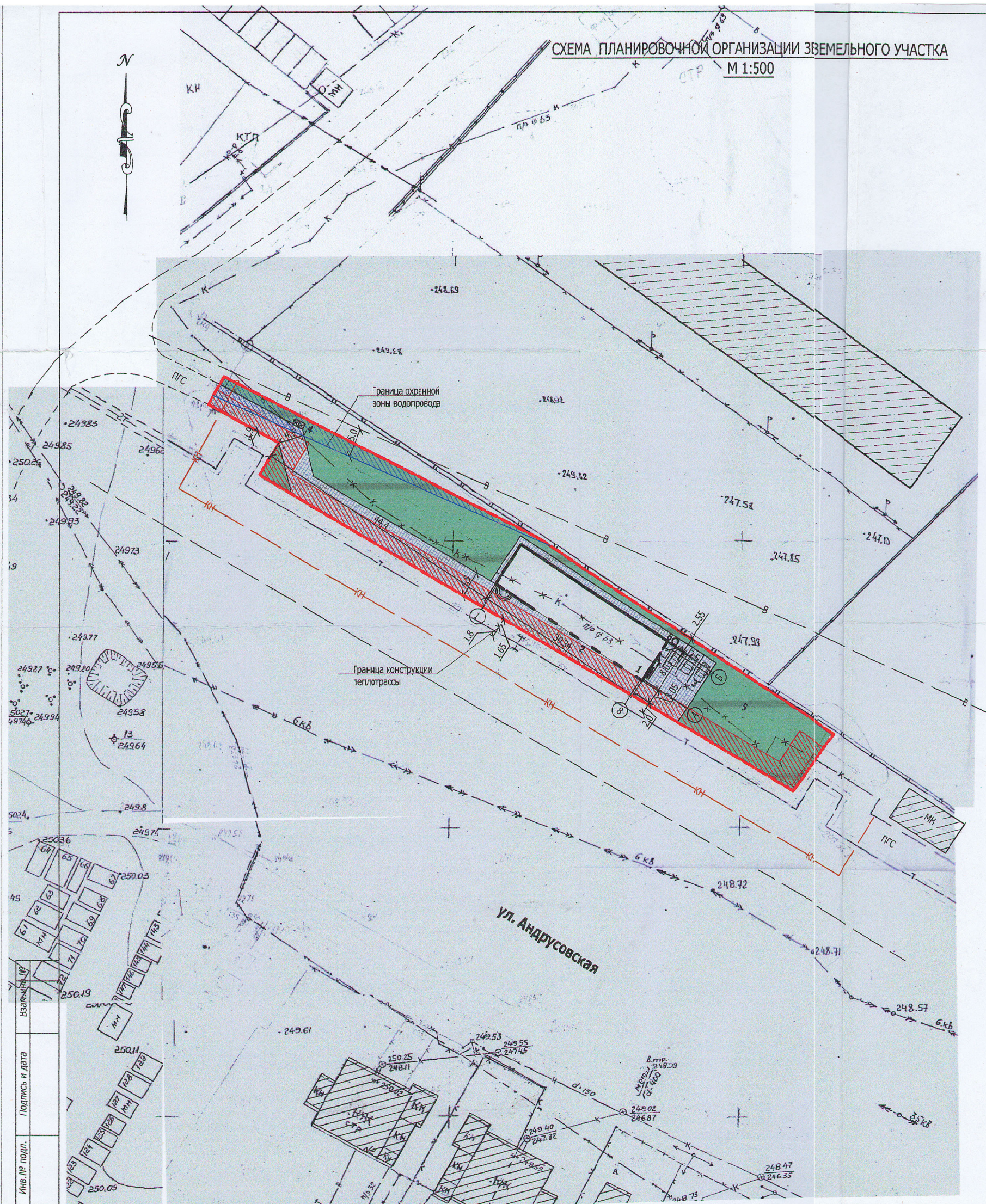


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
М 1:500

Экспликация зданий и сооружений

№ по схеме	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1	Проектируемое здание станции технического обслуживания легковых автомобилей на 5 постов	254.0	кв.м.
2	Въездная площадка		
3	Парковка служебного автотранспорта на 3 машино-места		
4	Хозяйственная площадка		
5	Площадка для отдыха		
6	Колодец - накопитель дождевых вод		

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1	Площадь земельного участка	1536.0	кв.м.
2	Площадь застройки	254.0	кв.м.
3	Площадь твердых покрытий	524.0	кв.м.
4	Площадь озеленения	758.0	кв.м.

Условные обозначения

- Проектируемое здание с обозначением входов, выездов
- Существующие здания и сооружения
- Строящиеся здания и сооружения
- Проектируемые подъезды, выезды.
- Существующее гесчано-гравийное покрытие
- Проектируемое мощение брусчаткой
- Газон
- Места парковки а/машин
- Проектируемый бордюр
- Эл. Опора
- Водопровод сущ.
- Канализация сущ.
- Теплотрасса сущ.
- Канализация подлежащая выносу из пятна застройки
- Перенос проектируемой трассы канализации по проекту
- Охранная зона инженерных коммуникаций (теплотрассы)
- Охранная зона инженерных коммуникаций (водопровод)
- Граница земельного участка по документам под СТО

СОГЛАСОВАНО  
28.03.25

2025-ПЗУ					
Станция технического обслуживания легковых автомобилей на 5 постов по ул. Андрусовской, в районе дома № 17 в г. Смоленске					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Кукушкина С.				
Корректировал	Кукушкина С.				
Здание СТО.				Стадия	Лист
Схема планировочной организации земельного участка.				П	1*
(корректировка)				Проектная мастерская ООО "Город С."	



