



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, улица
Бабушкина, 3.

г. Смоленск
2025



**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, улица
Бабушкина, 3.**

Директор ООО «Энергостройсервис-А»

В.В. Майоров

Главный архитектор проекта

В.А. Пасларь

г. Смоленск
2025

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 депо электрокар с отступлением от границ участка, с отклонением от предельно допустимых параметров в части расстояния 0м (по факту) от юго-восточной 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: Депо электрокар (данное здание подлежит реконструкции), производственные корпуса №№1,2,3,4, 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 пис ь и дат а Вза м. инв №							245-ТЭО.ТЧ	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:

Проект реконструкции «Депо электрокар (Инв. № 01008200)» по адресу: г.Смоленск, ул.Бабушкина, д.3 предусматривает надстройку чердака с устройством двускатной кровли. В процессе реконструкции объем площадь застройки здания не изменяется.

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 пис	
ь и дат	
а	
Вза	
м.	
инв	
№	

						245-ТЭО.ТЧ	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. Реконструируемое депо электрокар 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:

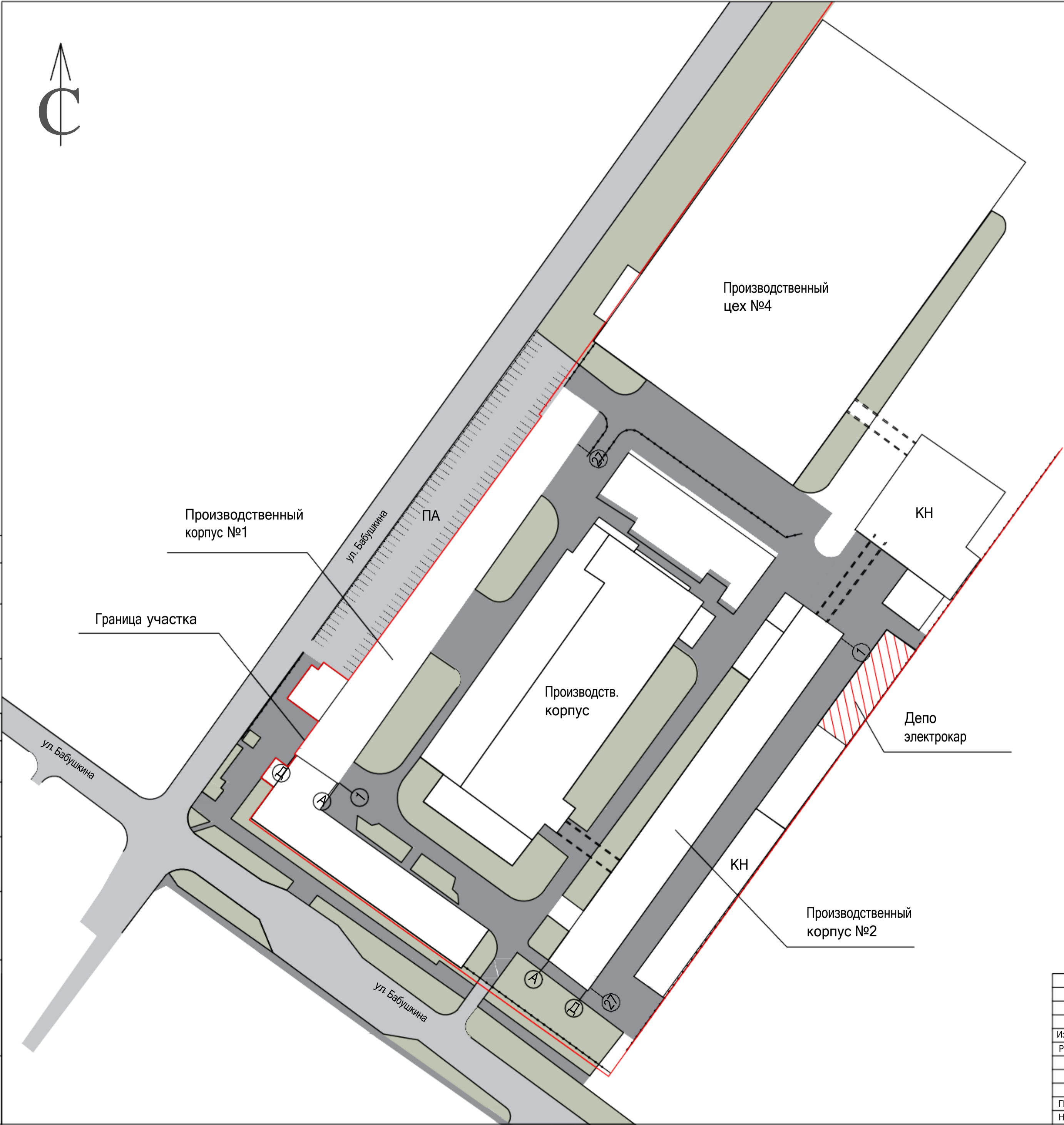
– с 3 метров до 0 м (по факту) от юго-восточной границы участка.

Инв. № под л. Под пис ь и дат а Вза м. инв №							245-ТЭО.ТЧ	Лист
	Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



Условные обозначения

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



Согласовано		Согласовано	
Изм.		Изм.	
Разработал		Разработал	
Гип		Гип	
Н.контр.		Н.контр.	
Изм. № подл.		Изм. № подл.	
Подп. и дата		Подп. и дата	
Взам. инв. №		Взам. инв. №	

						245-ПЗУ			
						г. Смоленск, ул. Бабушкина, 3			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Дело электрокар	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Паспарт						П		
ГИП	Паспарт					Схема планировочной организации земельного участка (М1:1000)			
Н.контр.	Паспарт								