

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

! *Членство в СРО АС «СтройПроект», Членство в СРО АС «Объединение
изыскателей «Альянс», членство в национальном реестре специалистов –
проектировщиков и изыскателей. *Свидетельство НП СРО (некоммерческое
партнерство саморегулируемая организация проектировщиков) «СтройПроект»
г. Санкт-Петербург № СРО-П-170-16032012 о допуске к работам по подготовке
проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов
капитального строительства №59

* Юридический адрес предприятия: 214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой,
д.22, офис 23, Фактический адрес предприятия: 214004, г. Смоленск, ул.
Багратиона, д.58, офис 58; тел 8-920-330-69-67, email: exp.parallel@mail.ru

Застройщик: Общество с ограниченной
ответственностью «Аквина»

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объекта незавершенного строительства с
кадастровым номером 67:27:0031412:1136 под здание станции технического обслуживания
легковых автомашин на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031442:157 по
адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.о. город Смоленск, город Смоленск,
ул. Попова, д.73 в части сохранения существующих отступов объекта от границ
земельного участка:

- со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м (фактический отступ
от границы лит.7-8 : от 2.27м до 2.18м) ,
- со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.8-9:
от 0.96м до 1.62м),
- со стороны красной линии менее нормируемых 3м(фактический отступ от границы
лит.10-11: от 0.73м до 2.25м),

при соблюдении технических регламентов его надежности и безопасности, не превышая
предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные
градостроительным регламентом: градостроительных, экологических, санитарно-
гигиенических, противопожарных требований, а также требований по соблюдению прав
граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть
затронуты в ходе строительства, реконструкции объекта.

Директор _____

Л.И. Шевцова

ГИП _____

Л. И. Шевцова

г. Смоленск 2026г.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 под здание станции технического обслуживания легковых автомашин на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031442:157 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.о. город Смоленск, город Смоленск, ул. Попова, д.73 в части сохранения существующих отступов объекта от границ земельного участка:

- со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.7-8 : от 2.27м до 2.18м) ,
 - со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3 м (фактический отступ от границы лит.8-9: от 0.96м до 1.62м),
 - со стороны красной линии менее нормируемых 3м(фактический отступ от границы лит.10-11: от 0.73м до 2.25м),
- при соблюдении технических регламентов его надежности и безопасности, не превышая предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства, реконструкции объекта.

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031442:157, а также объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136, расположенного в границах указанного земельного участка по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.о. город Смоленск, город Смоленск, ул. Попова, д.73, изучения прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда представленных документов, приводим следующее:

Схема планировочной организации земельного участка кадастровым номером 67:27:0031442:157, на котором планируется реконструкция объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.о. город Смоленск, город Смоленск, ул. Попова, д.73, разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок и на объект незавершенного строительства, топографической съемки масштаба 1:500, представленной застройщиком, Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-адм, от 01.08.2023 №2079-адм, от 15.09.2023 №2505-адм, от

26.12.2024 №3160-адм, от 17.07.2025 №1073- адм, 25.09.2025 №1440-адм, 20.02.2026 №263-адм).

Земельный участок и объект незавершенного строительства находятся в Промышленном районе г. Смоленска . Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска-карты территориального зонирования Правил землепользования и застройки г. Смоленска земельный участок и объект незавершенного строительства расположены в территориальной зоне Т1-зоне размещения гаражей и предприятий автосервиса. Градостроительный регламент для территориальной зоны «Т1» установлен статьей 42 Правил.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031442:157 по праву аренды является Общество с ограниченной ответственностью «Аквина», что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.02.2026. Площадь земельного участка -648кв.м. Договор аренды земельного участка , государственная собственность на который не разграничена, имеет №1003/н, выдан 29.01.2026г, дата государственной регистрации -19.02.2026, имеет номер государственной регистрации: 67:27:0031442:157-67/059/2026-2. *Разрешенное использование земельного участка – ремонт автомобилей (код 4.9.1.4).*

Согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного ПРИКАЗОМ Федеральной службы государственной регистрации , кадастра и картографии от 10.11.2020г. №П/0412 в действующей редакции вид разрешенного использования земельных участков «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) -это размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Правообладателем объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 по праву собственности является Общество с ограниченной ответственностью «Аквина», что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.04.2026. Площадь застройки объекта незавершенного строительства -146.7кв.м, степень готовности -23%: возведены подземные и надземные несущие конструкции: монолитные железобетонные фундаменты и стены из пеноблока , установлены железобетонные плиты перекрытия, лестница, крыша, имеется заполнение проемов окон , наружных дверей и ворот; внутри отсутствуют перегородки, разделяющие объект на помещения, отсутствуют отделочные работы внутренние и наружные, не установлено технологическое оборудование, не подведены инженерные сети и системы, не установлено вентоборудование, не выполнено благоустройство земельного участка. Согласно Градостроительного плана земельного участка в разделе 3.1 «Объекты капитального строительства» указано наименование

объекта -комплекс автосервиса с мойкой и магазином». Объект -2-х этажный отдельно стоящий. Степень огнестойкости объекта –II(вторая) категории помещений объекта по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф5.2, класс конструктивной пожарной опасности –СО.

Земельный участок имеет спокойный рельеф с небольшим уклоном в восточном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде неправильного многоугольника. Подъезд к земельному участку и объекту незавершенного строительства осуществляется с юго- восточной стороны по существующему проезду улицы Андрусовской .

Расположение объекта незавершенного строительства на земельном участке в соответствии со схемой планировочной организацией земельного участка, выполненной на основании схемы с точными расстояниями и съемки , подготовленной кадастровым инженером , следующее:

- со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.7-8 : от 2.27м до 2.18м) ,
- со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3 м (фактический отступ от границы лит.8-9: от 0.96м до 1.62м),
- со стороны красной линии менее нормируемых 3м(фактический отступ от границы лит.10-11: от 0.73м до 2.25м).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031442:157 имеет следующее расположение в системе сложившейся застройки:

- по границе лит.6-7-8 (с северо-западной стороны) земельный участок граничит с государственными землями, собственность на которые не разграничена, в точке 6 земельный участок соприкасается с земельными участками с кадастровым номером 67:27:0031442:19 и 67:27:0031442:156 .
- по границе лит. 8-9 (с северо-восточной стороны) земельный участок граничит с государственными землями, собственность на которые не разграничена-проездом к земельному участку с кадастровым номером 67:27:0031442:19 .
- по границе лит. 9-10-11-1-2-3-4-5 (с юго-восточной стороны) земельный участок граничит с улицей Андрусовской, примыкая к красной линии.

Согласно Градостроительного плана земельного участка №РФ-67-2-02-0-00-2026-9532-0 земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031442:517 частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий и имеет следующие ограничения: (ЗООИТ) по данным Росреестра (67:27-6.6023, 67:27-6.5576), санитарный разрыв сооружений -не установлен, не утвержден, является ориентировочным.

Согласно сведений представленной Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, категория земель, на которых расположены земельный участок и объект недвижимости, объект незавершенного строительства– земли населенных пунктов.

В целях упорядочения землепользования в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) , а также в целях завершения строительства объекта капитального строительства правообладатель земельного участка и объекта недвижимости решает провести реконструкцию объекта под здание станции технического обслуживания легковых автомашин (диагностика, шиномонтаж, ремонт машин без малярно- жестяных работ), заключающейся в завершении ранее начатых строительных работ: установке внутренних перегородок, проведении утепления стен и перекрытий, крыши, подключении объекта к инженерным сетям и системам, выполнении снаружи и внутри отделочных работ, установке технологического оборудования для технического обслуживания легковых автомашин в соответствии с планируемым перечнем оказываемых услуг по техническому обслуживанию легковых автомашин, выполнении благоустройства земельного участка.. После реконструкции объекта незавершенного строительства под здание станции технического обслуживания объект не изменит своих внешних параметров , реконструкция планируется в пределах внутреннего контура здания: степень огнестойкости объекта –II(вторая) категории помещений объекта по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф5.2, класс конструктивной пожарной опасности –С0. После реконструкции в здании планируется 4 (четыре) ремонтных поста, технические помещения электрощитовой и теплогенераторной, бытовые помещения для работников, санитарные помещения санузел и уборочного инвентаря, кладовые ремонтного инвентаря и инструментария, кабинеты для руководящего состава, бухгалтерии, подсобные помещения, коридоры, лестница.

После реконструкции объект капитального строительства не изменит своего места расположения , в связи с чем отступы объекта от границ земельного участка сохраняются и составляют следующие величины:

- со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.7-8 : от 2.27м до 2.18м) ,
- со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3 м (фактический отступ от границы лит.8-9: от 0.96м до 1.62м),
- со стороны красной линии менее нормируемых 3м(фактический отступ от границы лит.10-11: от 0.73м до 2.25м).

Количество работников планируется на объекте -не более 10 человек, количество единовременных посетителей -не более 10 человек.

Фактический процент застройки объекта на земельном участке – 22.6% (146.7 кв.м площадь застройки здания делим на площадь земельного участка 648 кв.м и умножаем на 100%). Согласно п.2.4 ст.42 (зона Т1) процент застройки для планируемого объекта не подлежит установлению.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны Т1 (ст.42) Правил землепользования и застройки города Смоленска, а также в соответствии с Градостроительным планом земельного участка, минимальный отступ объектов капитального строительства от смежных границ земельного участка указан **3м**.

Согласно ст.42 пункта 2.3 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 19 части II Правил, а именно:

Согласно статьи 19 « Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений» :

1.Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме зон с кодовым обозначением СД, Ж1.

2.Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, **но не менее 3-х м**.

Согласно исполнительной съемки (схемы расположения здания на земельном участке) , выполненной кадастровым инженером, установлено, что объект капитального строительства, объект недвижимости выше указанных параметров имеет отступы от границ земельного участка менее 3м, что является **отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.**

Однако, согласно статьи 40 Градостроительного кодекса РФ в пределах одного участка допускается отклонение от предельных параметров, если соблюдаются технические регламенты.

В связи с тем, что предполагаемая реконструкция объекта планируется с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сохранения существующего отступа объекта от границ земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031442:157, то правообладатель земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031442:157 и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136, расположенного на данном земельном участке, ООО «Аквина» обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта незавершенного строительства в части сохранения существующих отступов объекта от границ, которые меньше нормируемых 3м. Т.е. при реконструкции объекта незавершенного строительства исторически сложившееся место расположения объекта сохраняется.

Здание планируется из современных отделочных материалов при соблюдении единой цветовой архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки; количество этажей объекта – 2 этажа (предельное количество этажей и высота здания согласно п.2.4 ст.42(ст.21 части II Правил не устанавливается).

В обоснование необходимости реконструкции объекта незавершенного строительства под здание станции технического обслуживания легковых автомашин сообщаем, что планируемый объект реконструкции в радиусе нормируемого обслуживания населения 500м отсутствует (раздел 10 «Учреждения, организации и предприятия обслуживания», табл.10.1 «Радиусы обслуживания населения предприятиями ...» Свода Правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Согласно осуществляемой предпринимательской деятельности застройщик-правообладатель земельного участка предполагает реконструкцию объекта незавершенного строительства под здание станции технического обслуживания легковых автомашин в целях обеспечения населения возможностью быстро и качественно обслужить автомобили своих посетителей по доступным ценам.

Размещение проектируемого объекта предполагается при соблюдении технических регламентов.

Согласно требований статьи 17 действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021г. №2531-адм (в редакции от

10.08.2022 №2309-адм), *минимальная площадь* земельного участка допускается не менее суммы площади , занимаемой существующим (ими) и проектируемыми объектом (ами) капитального строительства (реконструкции) и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади для размещения парковочных машино-мест, проездов , погрузо-разгрузочных площадок, озеленения и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его (их) обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами, *а также обеспечивающие соблюдение предельных параметров разрешенного строительства.*

В границах земельного участка площадью 648кв.м с учетом требований ст. 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска возможно разместить не только объект капитального строительства , реконструкции, но и все площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации планируемого к строительству (реконструкции) объекта , а именно:

Согласно экспликации зданий и сооружений Схемы планировочной организации земельного участка –графической части приложения к настоящему технико-экономическому обоснованию в границах земельного участка предусмотрено:

Лит.1 -Проектируемый объект капитального строительства (реконструкция существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 степенью готовности 23% под здание станции технического обслуживания легковых автомашин, 2-х этажное).

Лит.2-Отмостка к зданию шириной не менее 1м

Лит.3- Кратковременная парковочная площадка на 4м/места , в том числе 1м/место место для маломобильных групп населения.

Лит.4- Мусоросборочная контейнерная площадка с установкой бака для сбора крупного мусора с герметически закрывающейся крышкой

Лит.5-Погрузо-разгрузочная площадка

Лит.6 -Озеленение

Лит.7-Проезды

Лит.8- Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами

Лит.9-Место постановки технологического транспорта на 1м/место

Лит.10-Дождеприемная решетка и колодец-накопитель дождевых стоков.

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПиН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.10:

Рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, сооружением, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.10, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1 Проектируемый объект капитального строительства (реконструкция существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 степенью готовности 23% под здание станции технического обслуживания легковых автомашин, 2-х этажное).

Лит 2 :Согласно требований строительного-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отмостка шириной не менее 0,75 метра.

Лит. 8: В целях соблюдения противопожарных требований Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г на территории земельного участка предусмотрены первичные средства пожаротушения : щит с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами с подъездом к ним по проездам с твердым покрытием. Наружное пожаротушение объекта предусмотрено от существующего пожарного гидранта, расположенного на закольцованной водопроводной сети на прилегающей территории не далее 150м от участка. По территории собственного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031442:157 обеспечивается проезд пожарных машин шириной 3.5м.

Лит.3: Согласно ст.23 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска при норме 1 м/место на 5 работников и 1м/место на 10 единовременных посетителей необходимо не более 3-х м/мест для кратковременных парковок , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения. Размер стояночного места обычной автомашины 2.5мX5м(12.5кв.м), для инвалидов 6.0мX3.6м (21.6кв.м). С учетом проезда площадь под стояночное место -25кв.м согласно ст.23 Правил. Пандус для инвалидов перед входом в здание не предусмотрен, т.к заезд инвалида на коляске в связи с одним уровнем двора и пола здания прямо с территории двора.

Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого груза автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м). габариты автомашин приняты по ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС «Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта», габариты для м/места маломобильных групп - 6мX3.6м –по СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» .

Лит.4,10: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно- эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению , атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно- противозидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрены: урна для мелкого мусора , мусоросборный контейнер с герметически закрывающейся крышкой, вывоз мусора и отходов бытовых – централизовано по договору со спец.АТХ.

В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий дождевыми водами в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрена организация рельефа вертикальной планировкой с отводом дождевых вод на пониженный рельеф не подтопляя смежные территории в колодец накопитель с последующим вывозом (согласно Технических условий СпецАвто).

Лит.7: Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта.

Лит.6. Озеленение- площадь под озеленением составляет не менее 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска.

Лит.5, Лит.9: Согласно технологических требований ст. 24 Правил землепользования и застройки г. Смоленска площадка для погрузо-разгрузочных работ должна составлять не менее 90 кв.м на 1 м/место.

Согласно технологических требований предусмотрены места для стоянки технологического транспорта на 1 м/места- площадь 25.0 кв.м кв.м (согласно п.3 ст. 24 1 м/место предусмотрено для объектов при общей площади от 100 кв.м до 1500 кв.м и плюс 1 м/место на каждые дополнительные 1500 кв.м общей площади, тогда для объекта общей площадью 146.7 кв.м необходимо не менее 1-го м/места для технологического транспорта, а погрузо-разгрузочная площадка составит 90 кв.м.

Таким образом, при реконструкции объекта капитального строительства в границах земельного участка планируются все необходимые площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации объекта.

Размещение реконструируемого объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031442:157 выполнено на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от зданий, строений и сооружений на смежных земельных участках:

Противопожарные требования:

Согласно требований п 4.3 Свода Правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»: *«Расстояния между зданиями, сооружениями производственного и складского назначения (в том числе размещаемыми вне*

производственных территорий) должны приниматься по нормативам для территорий производственных объектов в соответствии с [разделом 6](#).

Согласно раздела 6 расстояние между зданиями II-ой степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности СО, категории Г и Д *не нормируется*, а именно: согласно раздела 6.1. «Общие требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф5», п. 6.1.2. «*Расстояния между зданиями и сооружениями (далее -здания) на территории производственных объектов в зависимости от степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности и категории по взрывопожарной и пожарной опасности принимаются не менее указанных в таблице 3*».

Таблица 3

Степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности	Расстояния между зданиями, м		
	I и II степень огнестойкости. III и IV степень огнестойкости класса С0	III степень огнестойкости класса С1	III степень огнестойкости классов С2 и С3. IV степень огнестойкости классов С1, С2 и С3. V степень огнестойкости
<u>I и II степень огнестойкости. III и IV степень огнестойкости класса С0</u>	<u>Не нормируется для зданий категорий Г и Д, 9 - для зданий категорий А, Б и В (см. пункт 6.1.5)</u>	9	12
III степень огнестойкости класса С1	9	12	15
III степень огнестойкости классов С2 и С3. IV степень огнестойкости классов С1, С2 и С3. V степень огнестойкости.	12	15	18

Примечание. Наименьшим расстоянием между зданиями считается расстояние в свету между наружными стенами или конструкциями. При наличии конструкций зданий, выступающих более чем на 1 м и выполненных из материалов группы Г1-Г4, наименьшим расстоянием считается расстояние между этими конструкциями.

6.1.3 Расстояние между зданиями класса функциональной пожарной опасности Ф5 **не нормируется** при выполнении одного из следующих условий:

а) для двух и более зданий III и IV степени огнестойкости классов конструктивной пожарной опасности С0, С1, С2 и С3, если сумма их площадей застройки не превышает допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по [СП 2.13.130](#), считая по наиболее пожароопасной категории, низшей степени огнестойкости и низшего класса конструктивной пожарной опасности здания, **при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники(проезды имеются);**

б) если стена более высокого или широкого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, **является противопожарной 1-го типа(стена объекта , обращенная в сторону объекта на соседнем участке-глухая противопожарная);**

в) если здания и сооружения III степени огнестойкости независимо от пожарной опасности размещаемых в них помещений имеют противостоящие противопожарные стены 2-го типа с заполнением проемов 2-го типа.

6.1.5 Указанное расстояние для зданий I, II, а также III и IV степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 категорий А, Б и В по взрывопожарной и пожарной опасности допускается уменьшать с 9 до 6 м при условии оборудования зданий автоматическими установками пожаротушения.

4.5 Противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I - IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1. (в ред. [Изменения N 1](#), утв. Приказом МЧС РФ от 14.02.2020 N 89)

4.6. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения(оба объекта оборудуются пожарной сигнализацией).

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031442:19, расположенном с северо-западной стороны от земельного участка с

кадастровым номером 67:27:0031442:157, расположено здание купол II-ой степени огнестойкости -с тентом из негорючего материала, оборудованного пожарной сигнализацией, на расстоянии 4.8м от реконструируемого объекта незавершенного строительства под здание станции технического обслуживания легковых автомашин .

В связи с тем, что конструкции указанных объектов , расположенных на указанных земельных участках в сложившейся застройке II степени огнестойкости, то фактическое противопожарное расстояние между ними 4.8м соответствует нормативу с учетом имеющихся примечаний из СП.4.13130 (стены, обращенные друг к другу - без проемов (глухие) противопожарные 1-ого типа, имеются подъездные пути, существует и планируется автоматическая пожарная сигнализация , являются противопожарными 1-ого типа (классификация по ст.88 Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»)). Следует рассматривать пожарный отсек, состоящий из объектов, расположенных на земельных участках, площадь которого составит 1600кв.м. При расчете суммарной площади застройки выше оговоренных рассматриваемых зданий в пределах пожарного отсека установлено, что при зданиях II-й степени огнестойкости, категории помещений по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класса функциональной пожарной опасности –Ф5.2, класса конструктивной пожарной опасности –С0 сумма их площадей застройки не превышает допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека согласно табл.6.3 раздела 6.1 [СП 2.13130](#), равной 15000кв.м (фактическая площадь застройки в пределах пожарного отсека для зданий на 2-х земельных участках составляет **2000кв.м** .

Т.е. подтверждено расчетом то обстоятельство, что размещение реконструированного объекта в системе сложившейся застройки указанных выше технических параметров объектов на расстоянии 4.8м друг от друга соответствует противопожарному регламенту- не превышает площади пожарного отсека.

На реконструируемом объекте планируется необходимое количество эвакуационных выходов , к объекту имеется свободный доступ пожарных машин по твердому покрытию -асфальтобетон, наружное пожаротушение-от пожарного гидранта , расположенного на водопроводной сети района не далее 150м. В здании – пенные и порошковые огнетушители. В здании во исполнении выше оговоренного п.6.1.5 здание оборудуется автоматическими установками пожаротушения.

Санитарно-эпидемиологические требования:

- Согласно требований Свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздела «Улучшение микроклимата», п.14.21 с учетом соблюдения норм инсоляции близ расположенных зданий при размещении

объекта согласно фактических данных отступа от границы существующие уровни инсоляции соседних зданий не нарушаются (при просчете по инсоляционной линейке уровень инсоляции соседних зданий –нормируемый- не менее 2-часов) . Здания, для которых необходима соблюдение инсоляции –отсутствуют.

-Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» раздела 12 «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объектов коммунального назначения,спорта, торговли и оказания услуг» планируется реконструкция объектанезавершенного строительства (кадастровый номер 67:27:0031442:517) под здание станции технического обслуживания легковых автомашин не более 5-ти постов (фактически 4-е поста), малярно-жестяных работ не планируется, обслуживание и ремонт автомашин планируется в закрытых помещениях объекта (внутри объекта капитального строительства) , и исключением обслуживания автомашин на прилегающих территориях и (или) непосредственно прилегающих к зданию. т.е. реконструкция объекта под СТО на 4 поста соответствует СанПиН пункту 12.5.4 :

12.5.4. Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2-х до 5- постов (без малярно жестяных работ) с проведением работ внутри объекта капитального строительства и исключением обслуживания автомашин на прилегающих территориях и (или) непосредственно прилегающих к зданию.

В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН2.1.3684-21 « Санитарно- эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению , атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно- противоэпидемических (профилактических) мероприятий» мусороудаление предусмотрено в металлическом контейнере, устанавливаемых на площадке с дальнейшим вывозом централизованно по договоренности со службой по уборке территорий , отработанные люминисцентные лампы искусственного освещения предусмотрено складировать в герметически закрывающемся контейнере и по мере его накопления отправлять на демеркуризацию по договоренности с организацией, имеющей лицензию (допуск СРО) на обращение данным видом отхода . Перед входом на объект предусмотрены две урны для сбора мелкого мусора. Наружный отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной территории вдоль проложенных бордюрных камней в пониженные места рельефа, в колодец накопитель с дальнейшим вывозом централизованно по мере его заполнения, исключая подтопление и загрязнение прилегающих территорий смежных земельных

участков (СП 32.13330.2020 «СНиП2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»).

Прилегающую к объекту территорию предусмотрено содержать в чистоте и порядке, в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, территория земельного участка благоустроена, предусмотрена периодическая уборка территории .

Ограждающие конструкции стен и перекрытий по завершению реконструкции обеспечивают нормируемый тепловлажностный режим в помещениях, приточно- вытяжная и естественная вентиляция обеспечит нормируемые чистоту (качество) воздуха и его равномерное распределение, нормируемый воздухообмен и кратность обмена воздуха в помещениях.

Объект предназначен для оказания услуг населению по ремонту и обслуживанию легковых автомашин без малярно-жестяных работ, который согласно раздела 7.1.12 «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» относится к объектам V класса санитарной классификации, для которого ориентировочная санитарно-защитная зона составляет 50м до жилой застройки: жилая застройка от объекта расположена на много далее 50м. Объект указанного функционального назначения к опасным объектам не относится, расчет санитарно-защитной зоны не требуется, санитарно-защитная зона к такому объекту не устанавливается. Негативное воздействие на окружающую территорию не оказывается .

Реконструкция объекта планируется не затрагивая охранных зон инженерных сетей, при необходимости обеспечивается свободный доступ собственникам сетей для ремонта и осмотра.

Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты при реконструкции объекта -в законодательно установленном порядке (согласие правообладателя получено).

В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031412:1136 , РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031442:157 ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД СМОЛЕНСК, ГОРОД СМОЛЕНСК, УЛ. ПОПОВА, Д.73, ПЛАНИРУЕТСЯ С ОТКЛОНЕНИЕМ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА , РЕКОНСТРУКЦИИ В ЧАСТИ УМЕНЬШЕНИЯ ОТСТУПОВ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ ТЕХНИЧЕСКИМИ НОРМАТИВАМИ , ДЕЙСТВУЮЩИМИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЯ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ И ОХРАНЯЕМЫЕ ЗАКОНОМ ПРАВА КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДАННОГО ОБЪЕКТА, ТО ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031412:1136 , РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031442:157 ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД СМОЛЕНСК, ГОРОД СМОЛЕНСК, УЛ. ПОПОВА, Д.73 В ЧАСТИ УМЕНЬШЕНИЯ РАССТОЯНИЙ ОТ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА , А ИМЕННО:

- со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.7-8 : от 2.27м до 2.18м сохраняется) ,
- со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3 м (фактический отступ от границы лит.8-9: от 0.96м до 1.62м сохраняется),
- со стороны красной линии менее нормируемых 3м(фактический отступ от границы лит.10-11: от 0.73м до 2.25м сохраняется)

СОГЛАСНО СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УАСТКА, ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ГРАФИЧЕСКИМ ПРИЛОЖЕНИЕМ К НАСТОЯЩЕМУ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОМУ ОБОСНОВАНИЮ , ВОЗМОЖНО.

Примечание:

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в части уменьшения установленных градостроительным регламентом отступов от границ земельного участка обусловлено тем, что реконструируемый объект незавершенного строительства с такими отступами поставлен в Росреестре по Смоленской области на Государственный кадастровый учет . Указанные отступы – существующие, при реконструкции объекта его внешние параметры не меняются, указанные отступы не нарушаются, не изменяются и является исторически сложившимся.

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»

Л.И.Шевцова





ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
КАДАСТРОВЫЙ
ЦЕНТР

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

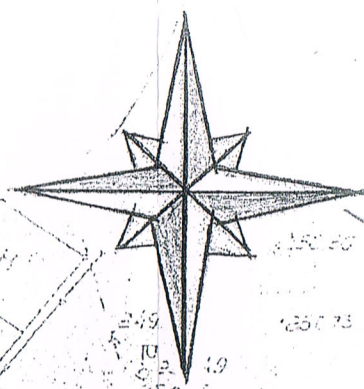
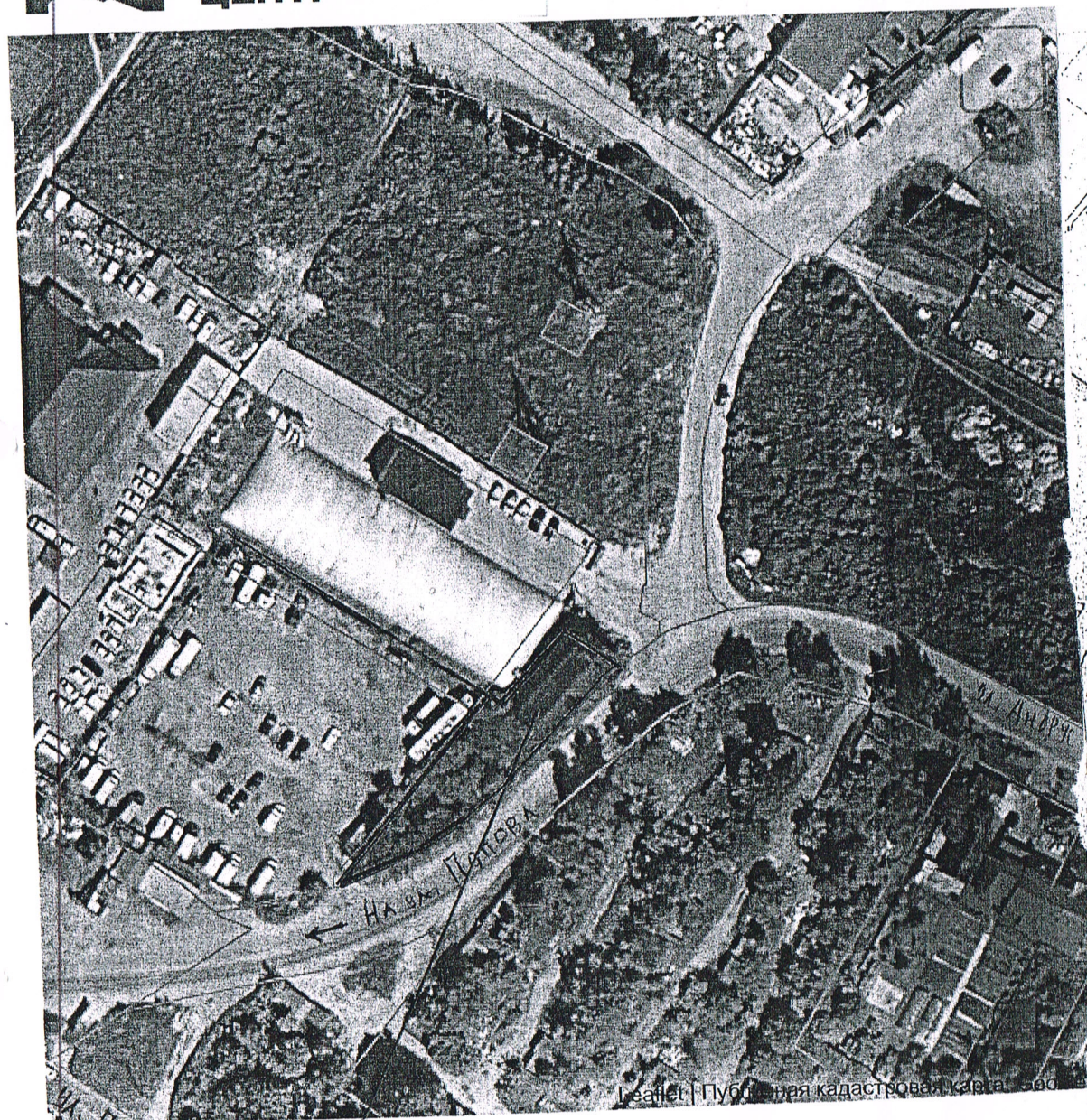
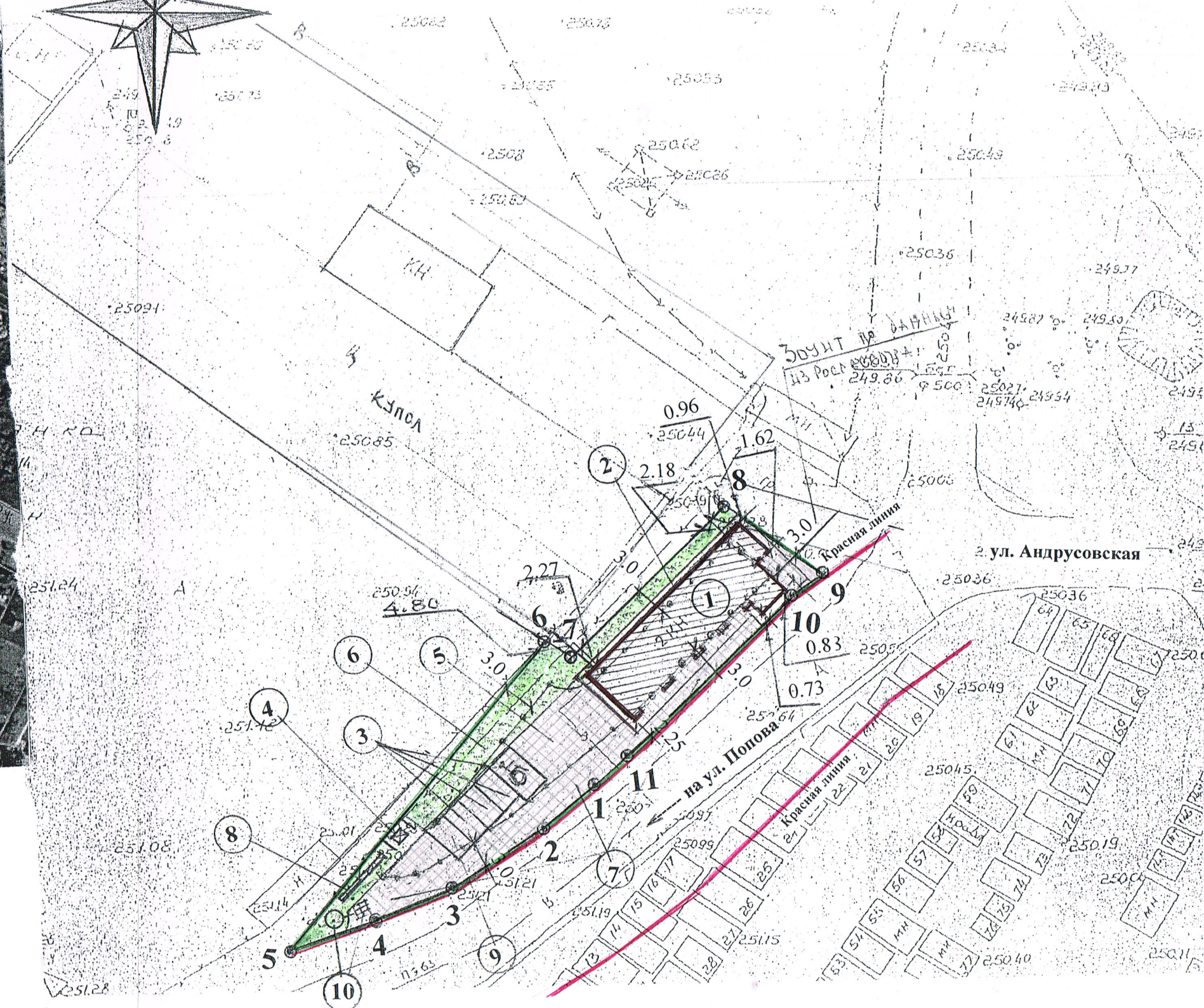


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500



Место размещения земельного участка и объекта
незавершенного строительства, подлежащего
реконструкции

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Реконструкция существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 23% степени готовности под 2-х этажное здание станции технического обслуживания легковых автомобилей	146.7	М2
2.	Отмостка вокруг здания шириной не менее 0.75м	70.0	М2
3.	Кратковременная парковочная площадка на 4м/мест , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения	100.0	М2
4.	Мусоросборочная контейнерная площадка	10.0	М2
5.	Погрузо-разгрузочная площадка	90.0	М2
6.	Озеленение (648:100X15%)	97.2	М2
7.	Проезды	429.1	М2
8.	Первичные средства пожаротушения -щит с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами	1	шт
9.	Место постановки технологического транспорта на 1м/место	25.0	м2
10.	Дождеприемная решетка и колодец-накопитель дождевых стоков.	4.0	м2

ПРИМЕЧАНИЕ

1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031442:157 для реконструкции объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 под здание станции технического обслуживания легковых автомобилей по адресу : Российская Федерация, Смоленская область, г.о. город Смоленск, г. Смоленск, ул. Попова с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в части:

- сохранения существующих отступов объекта от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м (фактический отступ по границе лит.7-8 : от 2.27м до 2.18м), со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3-х м (фактический отступ по границе лит.8-9: от 0.96м до 1.62м) и со стороны красной линии менее нормируемых 3м (фактический отступ по границе лит. 10-11: от 0.73м до 2.25м), выполнена согласно норм Свода Правил СП42.13330.2016 «СНиП2.07.01- 89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Постановления Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019г. «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области, ВСН 01.89 «Всесоюзные нормы по обслуживанию автомобилей», СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям», СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом сложившейся градостроительной ситуации, в соответствии с Правилами Землепользования и застройки Города Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-адм, от 01.08.2023 №2079-адм, от 15.09.2023 №2505-адм, от 26.12.2024 №3160-адм, от 17.07.2025 №1073-адм, 25.09.2025 №1440-адм, 20.02.2026 №263-адм), с учетом градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований, действующих на территории Российской Федерации, а так же с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства, реконструкции данного объекта.

2. В охранных зонах инженерных сетей не производить постройки , не высаживать деревья и кустарники, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их осмотра и ремонта при необходимости.

3.Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты реконструкцией объекта (при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции) -в законодательно установленном порядке.

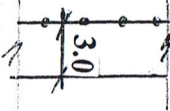
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031442:157	648.0	м2
2.	Площадь застройки объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136, подлежащего реконструкции:		
	-до реконструкции	146.7	м2
	-после реконструкции	146.7	м2
3.	Процент застройки (146.7:648.0X100)	22.6	%
4.	Площадь озеленения	97.2	м2
5.	Процент озеленения(97.2:648.0X100)	15.0	%
6.	Площадь твердых покрытий	429.1	м2

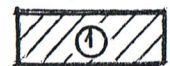
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



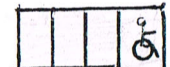
Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031442:157 площадью 648в.м



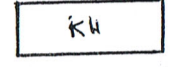
Границы, в пределах которых разрешается строить (реконструировать) объект капитального строительства согласно Градостроительного плана земельного участка



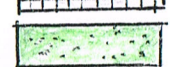
Существующий объект незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 площадью застройки 146.7кв.м, подлежащий реконструкции под здание станции технического обслуживания легковых автомобилей



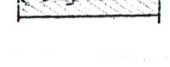
Места кратковременной парковки автомобилей, в том числе для МГН



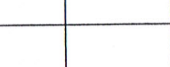
Существующие здания и сооружения



Твердые покрытия-брусчатка



Озеленение -газон



Зона с особыми условиями использования территории по данным из Росреестра

21/2026						ГП		
Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0031412:1136 под здание станции технического обслуживания легковых автомобилей на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031442:157 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г.о. город Смоленск, город Смоленск, ул. Попова, д.73 в части сохранения существующих отступов объекта от границ земельного участка: - со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.7-8 : от 2.27м до 2.18м), -со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.8-9: от 0.96м до 1.62м), - со стороны красной линии менее нормируемых 3м (фактический отступ от границы лит.10-11: от 0.73м до 2.25м), при соблюдении технических регламентов его надежности и безопасности, не превышая предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства, реконструкции объекта.						стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							1	
						ООО «Параллель»		
Схема планировочной организации земельного участка.. Экспликация зданий и сооружений. Техничко-экономические показатели. условные обозначения								