

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект», Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», 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.4, офис 58.

тел 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Трифонов Сергей Николаевич

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства -склада, строящегося на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, Рославльское шоссе при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта.

**Г. СМОЛЕНСК
2022**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект», Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», 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.4, офис 58,

тел 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Трифонов Сергей Николаевич

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства -склада, строящегося на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, Рославльское шоссе при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта.

Директор _____ Л.И. Шевцова

ГИП _____ Л.И. Шевцова

**Г. СМОЛЕНСК
2022**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности предоставления разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства объекта
капитального строительства -склада, строящегося на
земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 по
адресу: Смоленская область, г.Смоленск, Рославльское шоссе
при соблюдении технических регламентов надежности и
безопасной эксплуатации объекта: градостроительных,
экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных
требований , а также с учетом требований по соблюдению прав
граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом
права которых могут быть затронуты в ходе строительства
данного объекта.

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031809:21, расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, Рославльское шоссе , а также строящегося на данном земельном участке объекта капитального строительства –*склада* , прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0031809:21, расположенный по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, Рославльское шоссе , в соответствии с Градостроительным планом земельного участка, находится в Промышленном районе г. Смоленска в существующей сложившейся застройке производственной зоны П5-зоне застройки производственными объектами V класса санитарной классификации, основные виды разрешенного использования которой –складские объекты.

На земельном участке в соответствии с Разрешением на строительство ведется строительство объекта капитального строительства-склада по хранению металлопродукции.

Земельный участок примыкает к сложившемуся проезду, обеспечивающего транспортную и пешеходную связь с Рославльским шоссе и иными улицами и районами г. Смоленска. Земельный участок имеет спокойный рельеф с небольшим уклоном в юго-восточном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде правильного четырехугольника. Площадь земельного участка -5000кв.м в границах согласно чертежа Градостроительного плана земельного участка литеров 1,2,3,4,1. Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее: с северо- западной стороны по границе в лит.1-2 расположены

государственные земли, собственность на которые не разграничена и земельный участок с кадастровым номером №67:27:0031809:256, с северо-восточной в лит.2-3 , юго-восточной в лит.2-3 и юго-западной стороны в лит.4-1- государственные земли, собственность на которые не разграничена. В границах смежного по линии 1-2 земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031809:256 расположен строящийся объект: возведена подземная часть бетонные фундаменты и частично надземная часть стены из пеноблока. Перекрытия отсутствуют. Разрешенное использование земельного участка –складские объекты. Расстояние строящегося объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:256 от объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 согласно съемки текущих изменений , выполненной Цветковым В.Л. (ООО МФЦ «БИНОМ») по состоянию на 29.11.2022 составляет 5.4м/5.6м. Стена строящегося объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:256, обращенная в сторону объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 -глухая. Степень огнестойкости конструкций - II (вторая). Категория по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф5.2, класс конструктивной пожарной опасности –СО, класс ответственности объекта –II.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031809:21 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе по праву аренды (по Договору переуступки права аренды земельного участка от22.03.2019г) является Трифонов Сергей Николаевич.

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 застройщика Трифонова С.Н. расположена трансформаторная подстанция (ТП) с охранной зоной 10м вокруг ТП , обеспечивающая энергоснабжение строящегося объекта *склада*, проходит газопровод низкого давления с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети, зеленые насаждения отсутствуют, на земельном участке объект капитального строительства *склад* находится уже в стадии завершеного строительства-подготовлен к вводу в эксплуатацию , построен пожарный резервуар, к складу подведено электроснабжение.

Здание *склада*, бескаркасное 1-но этажное, ограждающие конструкции – стены из пеноблока, покрытие (кровля) –профлист по деревянным балкам утепленное (деревянные балки обработаны огнезащитным составом) , фундаменты –монолитные железобетонные столбчатые и ленточные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов недвижимости –не менее 1.29м (глубина заложения фундамента – не менее 1.5м в соответствии с рельефом местности и видами грунтов в основании) . Стена объекта капитального строительства *склада*, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 застройщика Трифонова С.Н.,

обращенная в сторону строящегося объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:256 -глухая. Степень огнестойкости конструкций - II (вторая). Категория по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф5.2, класс конструктивной пожарной опасности –СО, класс ответственности объекта -II.

Строительство объекта ведется при соблюдении единой цветовой гаммы архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки в соответствии с паспортом цветового решения фасадов здания проектной документации, прошедшей согласования заинтересованных служб города Смоленска в установленном законодательством порядке, в том числе Главного архитектора города Смоленска.

Согласно представленных правоустанавливающих документов на земельный участок: Договора переуступки права аренды земельного участка от 22.03.2019г , Градостроительного плана земельного участка , а также сведений Публичной кадастровой карты Росреестра по Смоленской области категория земель, на которых расположен земельный участок – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка –*«для строительства складского объекта»*.

Трансформаторная подстанция, которая расположена на земельном участке , Трифонову С.Н. принадлежит на основании Договора купли-продажи от 22.03.2019г. по праву собственности .

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны П5 (ст.41) Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-адм), а также в соответствии с Градостроительным планом земельного участка, минимальный отступ объектов капитального строительства от смежных границ земельного участка указан 3м.

Согласно ст.41 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 статьями 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, выполненной ООО ПКФ «Геодезия» и Технического плана здания, выполненного кадастровым инженером ООО ПКФ «Геодезия» установлено, что объект капитального строительства *склад* выше указанных параметров от северо-западной границы в лит.1-2 имеет отступ 1.38м вместо предусмотренных проектом и Градостроительным планом земельного участка 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.

Строительство объекта, несмотря на отступ от северо-западной границы в лит. 1-2 на 1.38м вместо установленного Правилами минимального регламента 3м ведется в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031809:21 в соответствии с техническими регламентами: градостроительными, санитарно-эпидемиологическим, противопожарными и иными техническими нормативами, действующими на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта. Застройщиком Трифоновым С.Н. получено от правообладателя смежного земельного участка (право аренды) Чиналиева Т.Р. согласие на размещение нежилого здания, построенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 на расстоянии 1.38м (менее 3м) от межевой границы от угла пересечения осей 3/Б.

Согласно требованиям статьи 17 ранее (на момент начала строительства объекта) действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенных изменений, утвержденных решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010г. №193*, а также ныне 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.

Строительство объекта капитального строительства ведется согласно раздела «Генплан» проектной документации и Разрешения на строительство, , согласно которой в границах земельного участка имеются все необходимые площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации объекта.

До здания на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:22с юго-восточной стороны расстояние от склада составляет 40м. Расстояние между строящимся объектом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:256 и объектом складом на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 согласно съемки текущих изменений , выполненной Цветковым В.Л. (ООО МФЦ «БИНOM») по состоянию на 29.11.2022 составляет 5.4м/5.6м.

Размещение строящегося объекта *склада* на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031819:21 выполнено на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от зданий, строений и сооружений на смежных земельных участках:

Согласно требований п 4.3 Свода Правил СП4.13130.2013 «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 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 C0	III степень огнестойкости класса C1	III степень огнестойкости классов C2 и C3. IV степень огнестойкости классов C1, C2 и C3. V степень огнестойкости
<u>I и II степень огнестойкости. III и IV степень огнестойкости класса C0</u>	<u>Не нормируется для зданий категорий Г и Д</u> 9 - для зданий категорий А, Б и В (см. пункт 6.1.5)	9	12
III степень огнестойкости класса C1	9	12	15
III степень огнестойкости классов C2 и C3. IV степень огнестойкости классов C1, C2 и C3. 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 C0, C1, C2 и C3, если сумма их площадей застройки не превышает допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по [СП 2.13130](#), 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;*
- б) если стена более высокого или широкого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной 1-го типа;*
- 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.

В связи с тем, что стены обоих зданий каменной конструкции и без проемов, то для указанных объектов на смежных земельных участках стены, обращенные друг к другу, являются противопожарными 1-ого типа (классификация по ст.88 Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»).

Кроме того, при расчете суммарной площади застройки двух рассматриваемых зданий в пределах пожарного отсека установлено, что при строительстве двух зданий II-ой 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 6.2 «Складские здания» свода правил [СП 2.13130](#), равной 10 400кв.м (фактическая площадь застройки в пределах пожарного отсека для двух зданий составляет 400.8кв.м (118.3кв.м+200кв.м+82.5кв.м, где 118.3кв.м –площадь застройки объекта на земельном участке 67:27:0031809:21 Трифонова С.Н., 200кв.м –площадь застройки объекта на смежном земельном участке 67:27:0031809:256 Чуналиева Т.Р., 82.5кв.м – незастроенная площадь между объектами 15мX5.5м ср.), что не превышает нормируемую площадь пожарного отсека 10 400кв.м.

Т.е. подтверждено расчетом то обстоятельство, что строительство двух зданий указанных технических регламентов на расстоянии 5.4м/5.6м друг от друга соответствует противопожарному регламенту.

Кроме того, в целях соблюдения противопожарных требований Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности») от 22.07.2008г. к объекту имеется подъезд пожарных машин по твердому покрытию вдоль продольной стороны здания. На объекте имеется необходимое количество эвакуационных выходов, к объекту имеется свободный доступ пожарных машин по твердому покрытию -асфальтобетон, наружное пожаротушение-от пожарного резервуара, построенного в границах земельного участка, в здании –пенные и порошковые огнетушители.

Согласие на размещение здания склада на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 от межевой границы на расстоянии 1.38м правообладателя Чуналиева Т.Р. (застройщика земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031819:256) имеется.

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) .

В границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031809:21 площадью 5000кв.м в соответствии со ст. 17 правил Землепользования и застройки проектом предусмотрены не только объект капитального строительства, но и все площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации данного объекта именно: отмостка к зданию, проездные технологические и противопожарные пути, кратковременные парковочные площадки на 6м/мест, в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения, мусоросборная площадка для ТБО, стоянки для грузового автотранспорта , пожарный резервуар, бытовые вагончики для работников, озеленение.

Количество парковочных мест принято согласно ст.23 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска: при норме 1 м/место на 5 работников в максимальную смену и 1м/место на 10единовременных посетителей при их максимальном количестве необходимо кратковременных парковочных мест не более 2м/мест (4 работников делим на 5машин получаем 0.8м/мест плюс 2чел единовременных посетителей делим на 10 получаем 0.2м/мест) , в том числе 1 м/места для инвалидов 6.0мX3.6м . Кроме того предусмотрены стоянки для грузового автотранспорта на 3единицы и 4 единицы. Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого металлопродукцию автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м) и категории III и IV (длиной от 8м до 12м и шириной от 2.5м до 2.8м), 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» .

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 металлических контейнерах, установленных на мусоросборной контейнерной площадке в границах земельного участка с дальнейшим вывозом централизованно по договоренности со службой по уборке территорий , отработанные люминисцентные лампы искусственного освещения предусмотрено складировать в герметически закрывающихся контейнерах и по мере их 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 согласно технических условий МБУ «СпецАвто» №533 от 12.05.2022г. - по спланированной территории вдоль проложенных бордюрных камней в пониженные места рельефа, 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 обеспечивают Нормируемый тепловлажностный режим в помещениях, приточно-вытяжная и естественная вентиляция обеспечивает нормируемые чистоту (качество) воздуха и его равномерное распределение, нормируемый воздухообмен и кратность обмена воздуха в помещениях.

Склад по хранению непродовольственных товаров-металлоизделий, 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 намного далее 50м. Склад 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.

При размещении на земельном участке строящегося объекта капитального строительства соблюдается нормируемая плотность застройки по приложению «В» СП 18.13330.2011 «СНиПП-89-80 Генеральные планы промышленных предприятий» - не менее 35%, фактическая плотность застройки - 49.2% (общая площадь застройки по п.1,2,3,4,5,6,8,11,12 2457.9 кв.м делим на 5000 кв.м площади земельного участка), что соответствует нормативу, кроме того, согласно ныне действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска статьи 41 процент застройки, который равен отношению площади застройки здания 118.3 кв.м к площади земельного участка 5000 кв.м *не нормируется*.

Строительство объекта ведется 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

строительством объекта на расстоянии 1.38м от северо-западной границы в лит.1-2 -в законодательно установленном порядке (согласие получено).

ВЫВОД:

Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что строительство объекта капитального строительства -склада, строящегося на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031809:21 по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, Рославльское шоссе, возможно при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также с учетом требований 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 объекта капитального строительства в части отступа объекта от северо-западной границы на 1.38м вместо установленного минимального отступа от границ земельного участка Градостроительным планом земельного участка и Правилами Землепользования и застройки города Смоленска 3м, в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»
_____ Л.И.Шевцова

Россия (/map/) → ПКК Смоленск **СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН**

Публичная кадастровая карта Смоленска на 14.08.2022

💡 Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы узнать собственника и проверить обременения.



Новые отзывы на

Место размещения земельного участка

ПРИМЕЧАНИЕ

1. Размещение объекта капитального строительства – *склада* в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031809:21 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе выполнено согласно норм СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий», Правил землепользования и застройки города Смоленска, СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Изменений №1 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2361-08, Изменений №2 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555-09, в соответствии с градостроительными, противопожарными и санитарно-эпидемиологическими нормативами, действующими на территории Российской Федерации. Отступ объекта от межевой северо-западной границы 1.38м согласно ст.40 п.2 Градостроительного кодекса РФ является в пределах одного земельного участка допустимым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства при соблюдении технических регламентов, когда использование земельного участка и объекта на нем не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры..
2. В охранных зонах инженерных сетей не возводить объекты капитального строительства и иные постройки и сооружения, не высаживать деревья и кустарник, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их ремонта и осмотра при необходимости.
3. Проведение согласований с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же с третьими лицами, чьи права и охраняемые законом интересы могут быть затронуты предполагаемым строительством *склада* – в законодательно установленном порядке.
4. На отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступа объекта от межевой границы менее 3м, указанных в Градостроительном плане земельного участка, когда не затрагиваются интересы третьих лиц, не нарушаются технические регламенты надежности и безопасной эксплуатации объекта, необходимо получить Разрешение от Администрации г. Смоленска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства *склада* по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе».
5. Размеры объекта и размеры его отступа от границ земельного участка приведены на чертеже согласно данных Технического плана здания, выполненного кадастровым инженером.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Склад 22.19X5.33	118.30	м2
2.	Открытый склад металлопродукции	1704.75	
3.	Открытая стоянка грузовых автомобилей 14.0X10.0	140.00	м2
4.	Открытая стоянка грузовых автомобилей 18.0X17.6	316.80	м ²
5.	Автопарковка на 6м/мест (25.0мх6 с учетом проезда, 2.5 X5.5 X5+6.0X3.6 без учета проезда)	150.0/90.55	м ²
6.	ТП (3X2)		м2
7.	Въезды	6.00	м2
8.	Пожарный резервуар 8.0X3.0	24.0	м2
9.	Биотуалет 1.2X1.5	1.8	м2
10.	Мусоросборочная контейнерная площадка 2.0X2.0	4.00	м2
11.	Бытовые вагончики 6х2.5X3шт.	45.0	м2
12.	Площадка для постановки технологического транспорта на 1м/место	90.0	м2
13.	Производственное здание по изготовлению поддонов	-	-
14.	Щит с противопожарным инвентарем	1шт	-
15.	Ящик с песком и лопатами	1шт	-

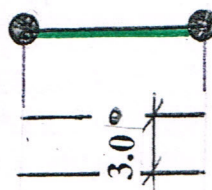
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031809:21 в лит. 1-4	5000.0	м2
2.	Площадь застройки по п.1	118.3	м2
3.	Процент застройки(118.3:5000X100) (не подлежит установлению)	2.3	%
4.	Площадь застройки общая (п.п.1,2,3,4,5,6,8,11,12)	2457.9	м2
5.	Плотность застройки по СП18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», приложение В, для отрасли –предприятия металлопродукции не менее35% (2457.9:5000X100)	49.2	%
6.	Площадь озеленения	938.9	м2
7.	Площадь твердых покрытий	3942.8	м2
8.	Площадь благоустройства подъездных путей-твердые покрытия	300.0	м2

1

2

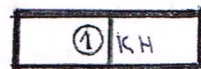
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031809:21 в лит. 1.2.3.4.1 площадью 5000 кв.м



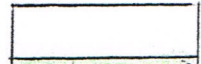
Граница допускаемого размещения объекта капитального строительства по Градостроительному плану земельного участка



Граница благоустройства за пределами земельного участка проезды



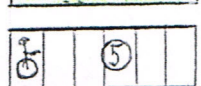
Объект капитального строительства - склад



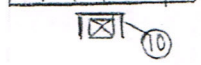
Существующие здания и сооружения



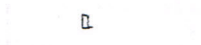
Твердые покрытия - асфальтобетон



Озеленение - газон



Парковочные места, в том числе одно место для ММГН



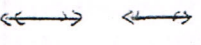
Мусоросборная контейнерная площадка



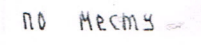
Урны для мусора



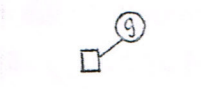
Существующие инженерные сети:



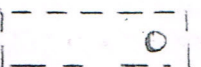
Электрическая линия



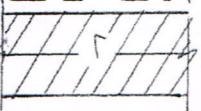
Водоснабжение на хозяйственно-бытовые нужды - привозно герметических емкостях



Хозяйственно-бытовая канализация - биотуалет



Пожарный резервуар - наружное пожаротушение



Охранные зоны инженерных сетей

						19/2022	ГП					
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства –склада по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе						
Директор		Шевцова Л.И.		Генплан			стадия	лист	листов			
ГИП		Шевцова Л.И.					П	01				
				Схема планировочной организации земельного участка, условные обозначения, ТЭП			ООО «Параллель»					