

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект» г. Санкт-Петербург, Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс» г. Москва, 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 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: [parallel.parallel@mail.ru](mailto:parallel.parallel@mail.ru)

---

Застройщик: Эсальнек Елена Евгеньевна

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на *отклонение от предельных параметров* разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства *Трансформаторной подстанции ТП 167 (кадастровый номер 67:27:0030601:155)*, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030601:17 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, б-р Гагарина, 9, под объект условно разрешенного вида использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1) - *под здание гаража*, при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, противопожарных с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции указанного объекта, а также при сохранении объекта культурного наследия-Культурного слоя города Смоленска.

г. Смоленск 2024г.

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект» г. Санкт-Петербург, Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс» г. Москва, 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 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: [parallel.parallel@mail.ru](mailto:parallel.parallel@mail.ru)

---

Застройщик: Эсальнек Елена Евгеньевна

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на *отклонение от предельных параметров* разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства *Трансформаторной подстанции ТП 167* (кадастровый номер 67:27:0030601:155, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030601:17 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, б-р Гагарина, 9, под объект условно разрешенного вида использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1) *-под здание гаража*, при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, противопожарных с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции указанного объекта, а также при сохранении объекта культурного наследия-Культурного слоя города Смоленска.

Директор \_\_\_\_\_ Л.И. Шевцова

ГИП \_\_\_\_\_ Л.И. Шевцова

г. Смоленск 2024г.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на *отклонение от предельных параметров* разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства *Трансформаторной подстанции ТП 167* (кадастровый номер 67:27:0030601:155 , расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030601:17 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, б-р Гагарина, 9, под объект условно разрешенного вида использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1) *-под здание гаража* , при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, противопожарных с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции указанного объекта, а также при сохранении объекта культурного наследия-Культурного слоя города Смоленска.

В результате визуального обследования 24.11.2023г. Обществом с ограниченной ответственностью «Параллель», являющегося членом СРО АС «СтройПроект», СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», имеющего Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации и обследованию несущих конструкций зданий и сооружений, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59 , выданное НП СРО Проектировщиков «СтройПроект» от 16.07.2012г. *земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030601:17 площадью 50кв.м* , расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, б-р Гагарина , 9, расположенного на данном земельном участке объекта капитального строительства трансформаторной подстанции ТП 167 с кадастровым номером 67:27:0030601:155 общей площадью помещений 19.8кв.м, планируемой к реконструкции согласно Проекта планировки и межевания застроенных территорий, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

*Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0030601:17 площадью 50кв.м* , расположенный по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, б-р Гагарина , 9, и расположенный на данном земельном участке объект капитального строительства трансформаторная подстанции ТП 167 с кадастровым номером 67:27:0030601:155 общей площадью помещений 19.8кв.м, находятся в Промышленном районе г. Смоленска в сложившейся застройке объектов общественно-делового назначения и жилых домов.

Согласно топографического плана , выданного из спецчасти Управления Архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска земельный участок расположен в примыкании к внутриквартальным проездам , обеспечивающих транспортную и пешеходную связь объекта и земельного участка с городскими улицами и

районами г. Смоленска. Земельный участок имеет спокойный рельеф с небольшим уклоном в южном направлении. Конфигурация земельного участка – в виде правильного четырехугольника. Подъезд к земельному участку осуществляется с трех сторон: с южной, восточной и северной сторон, со стороны действующих внутриквартальных проездов общего пользования, проложенных по свободным землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно Градостроительного плана земельного участка установлены границы зон с особыми условиями использования территорий:

- ОЗ территории ОКН (памятника истории и культуры) ФЗ «Культурный слой города IX-XIV в.в».
- Режим 3.3 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности,
- Зона регулирования застройки,
- Зона регулирования высоты застройки до 15м,
- Граница исторически ценной городской территории,
- ЗОУИТ по данным из Роскадастра.

По земельному участку проходят инженерные сети электроснабжения, установлены границы с особыми условиями использования территорий, отсутствуют какие-либо иные постройки кроме основного объекта капитального строительства - Трансформаторной подстанции ТП167, нет зеленых насаждений. На части земельного участка расположена по данным Роскадастра по Смоленской области зона ЗОУИТ.

Кроме того, земельный участок и объект, расположенный на нем, согласно Постановления Администрации Смоленской области от 12.11.2010 за №677 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Смоленске на территории, ограниченной улицей Тенишевой, бульваром Гагарина и проспектом Гагарина, градостроительных регламентов и режимов использования их земель», находятся в охранной зоне территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города IX-XIV в.в». Установлен режим 3.3 в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, согласно раздела 2.6 которого режим 3.3, имеет следующие ограничения:

*На территории, в пределах которой установлен режим 3.3, в соответствии с проектами проведения землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, согласованными с государственными органами, уполномоченными в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, разрешается:*

- реконструкция и строительство в юго-восточной части территории со следующими ограничениями:

- высота застройки - до 18 м от нулевой отметки (отметка пола первого этажа, расположенная на высоте до 1,2 м от уровня земли) до конька крыши (пять этажей);
- площадь застроенной территории не должна превышать 40 процентов от общей площади участка;
- сохранение объемных параметров зданий, расположенных по красной линии проспекта Гагарина (дома 3 и 5), так как эти здания создают для находящихся рядом с ними объектов культурного наследия "Здание универмага N 1, 30-е гг. XX века" и "Дом жилой, 1954 г., арх. Я. Орун" соответствующее окружение, обеспечивающее оптимальные условия для восприятия памятников архитектуры во фронте застройки рассматриваемого участка исторического центра города;
- сохранение архитектурного декора на фасаде дома 5 по проспекту Гагарина с последующим включением этого здания в список вновь выявленных объектов культурного наследия как интересный образец жилого дома 50-х годов XX века, в оформлении фасадов которого использованы элементы классической архитектуры;
- проведение мероприятий по сохранению существующих зеленых насаждений, их таксации, выполнение работ по озеленению территории;
- сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия "Здание универмага N 1, 30-е гг. XX века" и "Дом жилой, 1954 г., арх. Я. Орун";
- обеспечение археологического надзора при проведении земляных работ в порядке, установленном законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия;
- обеспечение противопожарной безопасности в соответствии с действующим регламентом.

*Запрещается размещение стоянок автотранспорта, за исключением подземных стоянок и стоянок для личного автотранспорта жителей близлежащих домов.*

*На схеме зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, в пределах которой установлен режим 3.3, в приложении к Постановлению обозначена коричневым цветом и литерой Р-3.3.*

Согласно сведений представленной Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а так же градостроительного плана земельного участка категория земель, на которых расположен земельный участок – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1).

Согласно Сведений официального сайта Администрации г. Смоленска карты территориального зонирования ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм ( в редакции от 10.08.2022 за №2309-адм, от 01.08.2023 №2079-адм, от

15.09.2023 №2505-адм), а также Градостроительного плана земельного участка в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания застроенных территорий разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030601:17 - «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1): «Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2 и 4.9.

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030601:17 площадью 50 кв.м и объекта капитального строительства Трансформаторной подстанции с кадастровым номером 67:27:0030601:155 общей площадью 19.8 кв.м, расположенного на данном земельном участке, на праве собственности является Эсальнек Елена Евгеньевна, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

Территориальная зона, в которой расположен земельный участок и объект капитального строительства на нем - зона ОЖ-зона размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов, для которой вид разрешенного использования земельного участка с кодом 2.7.1 «Хранение автотранспорта» относится к условно разрешенным видам.

На настоящий период правообладателем земельного участка получено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1), что подтверждается Постановлением Главы города Смоленска от 13.09.2023 за №137. В связи с чем на земельном участке предполагается реконструкция объекта капитального строительства Трансформаторной подстанции ТП 167 (кадастровый номер 67:27:0030601:155) под объект условно разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) - под здание гаража.

Реконструкция объекта планируется в соответствии с градостроительными, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными требованиями надежности и безопасной эксплуатации объектов, с учетом регламентов территориальной зоны ныне действующих Правил Землепользования и застройки г. Смоленска, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), а также с учетом требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции объекта, при сохранении объекта культурного наследия - Культурный слой города Смоленска.

Внешние технические параметры планируемого объекта капитального строительства при его реконструкции не изменяются, а именно: ширина объекта - 5.0 м, длина - 5.85 м, здание - отдельно стоящее, 1-но этажное кирпичное с железобетонным покрытием, площадь застройки 29.2 кв.м, строительный объем - 105.12 куб.м. Высота объекта переменная - 4.0 м/3.2 м.

Крыша –скатная плоская. Планируется внутри объекта демонтировать некапитальные перегородки и установить одну некапитальную перегородку, заложить один дверной проем в наружной стене и выполнить один оконный проем при усилении проема стальной рамой, в результате чего образуется два помещения: помещение гаража площадью 19.8кв.м и санузел площадью 1.2кв.м. Общая площадь помещений составит 21.0кв.м , что на 1.2 кв.м больше общей площади помещений по документам 19.8кв. Общая площадь здания, посчитанная согласно ныне действующего порядка учета нежилого фонда для постановки объекта на государственный кадастровый учет по внутреннему контуру наружных стен, включая площадь под внутренними перегородками , составит 21.2кв.м. Объект условно-разрешенного вида использования «хранение автотранспорта» – здание гаража на 1 бокс с 1 въездными воротами для возможности хранения 1 автомашины. Функциональное назначение планируемого объекта капитального строительства условно разрешенного вида использования земельного участка – «хранение автотранспорта» (код вида -2.7.1). Объект планируется для частного использования.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «ОЖ» пункта 2.2 статьи 34 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принимаются по статье 19 Правил: не менее 3м со стороны смежных земельных участков и не менее 3м со стороны улиц и проездов.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «ОЖ» пункта 2.4 статьи 34 процент застройки не устанавливается. Однако, Постановлением Администрации Смоленской области от 12.11.2010г. №677 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия» процент застройки установленного режима использования земельного участка 3.3 процент застройки не должен превышать 40%.

Объект имеет фактическое расположение на земельном участке следующее: по границе лит.2-3 смежный участок под зданием ТП– отступ составляет от 0.63м до 0.71м , со стороны улиц и дорог отступ по границе точки 3-4: от 0.77м до 0.84м, по границе точки 4 -1: от 0.91м до 0.87м, по границе точки 1-2 :от 0.64м до 0.62м. Фактический процент застройки составляет 58.4% (29.2кв.м площадь застройки объекта делим на 50кв.м площади земельного участка).

**Всвязи с тем, что расположение объекта капитального строительства исторически сложилось с момента его ввода в эксплуатацию : при отступах от границ менее 3м со стороны смежных земельных участков и менее 3м со стороны границ улиц и проездов, то реконструкция объекта предполагается 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.2-3 -от 0.63м до 0.71м) и со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3м ( фактический отступ по границе точки 3-4: от 0.77м до 0.84м, по границе точки 4 -1: от 0.91м до 0.87м, по границе точки 1-2 :от 0.64м до 0.62м) ,  
-сохранения существующего процента застройки более нормируемых 40% (фактический процент застройки 58.4%),  
то правообладатель земельного участка Эсальнек Е.Е. обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой о предоставлении отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030601:17.

Реконструкция отдельно стоящего объекта капитального строительства-1-но этажного объекта трансформаторной подстанции под объект условно разрешенного вида использования « хранения автотранспорта» (код вида 2.7.1)-под здание гаража предполагается в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030601:17 в соответствии с градостроительными, санитарно-эпидемиологическим, противопожарными и иными техническими нормативами, действующими на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта . Нормы отступа существующего объекта от границ земельного участка – сложившиеся и составляют со стороны проездов и межевых границ –в пределах 1м, что при реконструкции не меняется.

*Согласно статьи 40 Градостроительного кодекса в пределах одного земельного участка допускаются отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при соблюдении технических регламентов.*

Рассмотри далее соблюдение технических регламентов более подробно.

Конструктивное (несущие конструкции) и объемно-планировочное решение объекта капитального строительства условно разрешенного вида использования «хранение автотранспорта» как и до реконструкции не меняются – кирпичные стены, покрытие - железобетонное, крыша –плоская двухскатная с уклоном согласно норматива, кровля –профилированный лист, фундаменты –монолитные бутобетонные ленточные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов капитального строительства –не менее 1.29м (планируемая глубина заложения фундамента – остается без изменения в соответствии с рельефом местности). Степень огнестойкости конструкций объекта - II (вторая). Категория помещений по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс конструктивной пожарной опасности -СО. ,класс функциональной пожарной опасности –Ф5.2. Фасады планируется выполнить с учетом



адаптации к исторической среде сложившейся застройки. Реконструкция отдельно стоящего объекта капитального строительства условно разрешенного вида «хранение автотранспорта» предполагается с учетом соблюдения единой цветовой гаммы архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки района.

Объект планируется обеспечить всеми видами центрального инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями: электроснабжением, водоснабжением, водоотведением, отоплением индивидуальным от электроконвектора, приточно-вытяжной и естественной вентиляцией.

Согласно требований статьи 17 ныне действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, предельный минимальный размер земельного участка допускается не менее суммы площади , занимаемой объектом капитального строительства , и обеспечивающий соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельного участка, размещения минимального количества парковочных машино-мест, и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

В обоснование необходимости реконструкции отдельно стоящего объекта капитального строительства условно разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1) в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030601:17 сообщаем, что планируемый объект капитального строительства с указанным выше функциональным назначением раздела 10 «Учреждения , организации и предприятия обслуживания», табл.10.1 «Радиусы обслуживания населения предприятиями ...» Свода Правил 42.13333.2016 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в радиусе нормируемого обслуживания населения 1000м отсутствует. Застройщик-правообладатель земельного участка предполагает реконструкцию выше оговоренного объекта при использовании его в личных целях.

При реконструкции объекта строго в соответствии с внешними параметрами существующего объекта противопожарные и санитарные разрывы относительно близ расположенных объектов не изменяются, остаются прежними как и до реконструкции: расстояние до близ расположенного здания ТП с западной стороны составляет 1.7м, расстояние до земельного участка ( до ограждения детского сада ) с восточной стороны – составляет 7м :

- Согласно требований Свода Правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным

решениям» расстояние между зданиями II-ой степени огнестойкости должно быть не менее 10м, планируемый к реконструкции объект располагается на нормируемом расстоянии от других рядом расположенных зданий не менее 10м, отсутствие указанного расстояния между близ расположенным зданием с западной стороны, которое составляет 1.7м считается нормативным, т.к. площадь выгорания (площадь пожарного отсека) для двух зданий II-ой степени огнестойкости согласно СП2.13130.2020 таблицы 6.6 не превышает 5200кв.м, фактически площадь выгорания (пожарного отсека) составляет для двух зданий общую площадь их застройки, включая незастроенную между ними территорию 89.3кв.м : (29.2кв.м площадь застройки реконструируемого объекта плюс 55кв.м площадь застройки рядом расположенного здания ТП плюс  $1.м \times 3.0м = 5.1кв.м$  площадь между объектами), что намного меньше норматива 5200кв.м. В связи с чем противопожарные сложившиеся расстояния между зданиями возможно считать нормируемыми.

**Согласно СП4.13130.2013:**

*-п.4.11 Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям [СП 2.13130](#) для противопожарных стен I-го типа.*

Фактически обе стены зданий, обращенные друг к другу – I-типа (глухие, кирпичные).

*(Измененная редакция, Изм. N 1).*

*4.12 Противопожарные разрывы между общественными зданиями, сооружениями допускается не предусматривать (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если суммарная площадь застройки указанных объектов, включая незастроенную площадь между ними, не превышает допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека, принимаемой в соответствии с [СП 2.13130](#) по общественному зданию с минимальным значением допустимой площади и наихудшими значениями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.*

Существующий отступ объекта реконструкции от границ земельного участка – сложившийся и составляет в пределах 1м по периметру .

- 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 строений при размещении объекта согласно проектных данных существующие уровни инсоляции соседних объектов не нарушатся (при просчете по инсоляционной линейке уровень инсоляции соседних объектов при их строительстве на самом

близком расстоянии от планируемого объекта –нормируемый уровень инсоляции -не менее 2-часов ) .

В границах земельного участка площадью 50кв.м опять же с учетом планируемой в границах земельного участка сложившейся застройки в соответствии со ст. 17 правил Землепользования и застройки возможно разместить не только объект капитального строительства условно разрешенного вида использования «хранение автотранспорта», но и все сооружения, площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации планируемого к 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 –Реконструируемый объект капитального строительства трансформаторная подстанция ТП167 под объект условно разрешенного вида использования « Хранения автотранспорта» (код вида 2.7.1) (1-но этажный закрытого типа гараж).

Лит.2 -Отмостка к объекту -существующая.

Лит.3-Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами

Лит.4-Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты

Лит.5-Урны для мелкого мусора

Лит.6-Мусоросборочный контейнер (в спецпомещении объекта)

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПнН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.15:

Рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, сооружением, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.6, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1: Реконструируемый объект капитального строительства трансформаторная подстанция ТП167 под объект условно разрешенного вида использования «хранение автотранспорта» ( код вида 2.7.1) – под здание гаража размерами 5.85мX5.0м, площадь земельного участка под объектом – 50кв.м, площадь застройки -29.2кв.мкв.м ( все существующие внешние параметры не меняются).

Лит 2 :Согласно требований строительно-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отмостка шириной-площадь земельного участка под отмосткой -20.8кв.м.

Лит. 3 и 4: 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 : щиты с противопожарным инвентарем и ящики с песком и лопатами с подъездом к ним по проездам с твердым покрытием. Наружное пожаротушение объектов предусмотрено от существующего пожарного гидранта, расположенного на закольцованной водопроводной сети на прилегающей территории не далее 150м от участка.

В целях соблюдения противопожарных требований ст.67 и 98 Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г. к объекту имеются фактического пользования подъездные пути общего пользования нормируемой ширины (не менее 3.5м) , на объекте проектируется необходимое количество эвакуационных выходов , к объекту имеется свободный доступ пожарных машин по твердому покрытию, наружное пожаротушений –от первичных средств пожаротушения на территории земельного участка (стенд с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами), от пожарных гидрантов , расположенных на водопроводной сети не далее 150м от объектов, в зданиях –пенные и порошковые огнетушители.

Лит.5,6: 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» на земельном участке предусмотрены: урны для мелкого мусора у входа в здание и мусоросборный контейнер в спецпомещении объекта -вывоз мусора и отходов бытовых – централизовано по договору со спец.АТХ. Хозяйственно-бытовая канализация – центральная, водоснабжение – центральное, дождевая канализация –в существующую закрытую сеть Кл . Инженерные сети выполняются согласно технических условий.

Класс санитарной классификации (класс опасности) объекта здания гаража – V, что соответствует регламенту Правил землепользования и застройки п.2.9 ст. 34 территориальной зоны ОЖ. Расстояние от объекта закрытого типа составляет согласно примечания 1 к табл.3 ст.23 Правил расчетную величину на основании расчетов рассеивания загрязнения в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия. Согласно письма от 12.08.2016г. №01/10943-16-31 «О рассмотрении обращения граждан» Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека разъясняет, что для объектов малого бизнеса V класса санитарной классификации в соответствии с изменениями №3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, коим является проектируемый объект частной застройки , не предъявляются требования к разработке проекта СЗЗ, и

подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе СЗЗ, жилой застройки и других нормируемых территорий являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерение уровней физического воздействия на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий, а так же данные производственного контроля. Т.е. установление санитарно-защитной зоны (СЗЗ) на стадии проектирования объекта условно разрешенного вида использования *«хранение автотранспорта»* ( код вида 2.7.1 ) расчету не подлежит, и расположена СЗЗ не выходя за границы отвода земельного участка.

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

Подключение к инженерным сетям объектов возможно от существующих сетей согласно технических условий , полученных в соответствующих эксплуатирующих инженерные сети инстанциях.

Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты реконструкцией объекта трансформаторной подстанции ТП167 под объект условно разрешенного вида использования *«хранение автотранспорта»* ( код вида 2.7.1 ) при допущенных ( исторически существующих) отклонениях от предельных параметров - под здание гаража-в законодательно установленном порядке.

**ВЫВОД:** исходя из выше изложенного, следует:

В связи с тем, что *отклонение от предельных параметров* разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства *Трансформаторной подстанции ТП 167* (кадастровый номер 67:27:0030601:155 , расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030601:17 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, б-р Гагарина, 9, под объект условно разрешенного вида использования земельного участка *«Хранение автотранспорта»* (код вида 2.7.1) -*под здание гаража* , планируется при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, экологических, противопожарных с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции указанного объекта, а также при сохранении объекта культурного наследия-Культурного слоя города Смоленска, то **предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции** объекта капитального строительства *Трансформаторной подстанции ТП 167* (кадастровый номер 67:27:0030601:155) , расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030601:17 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, б-р Гагарина, 9, под объект условно разрешенного

вида использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1) -под здание гаража в части :

- сохранения существующих отступов объекта от границ земельного участка со стороны смежных земельных участков менее нормируемых 3м ( фактический отступ по границе лит.2-3 -от 0.63м до 0.71м) и со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3м ( фактический отступ по границе точки 3-4: от 0.77м до 0.84м, по границе точки 4 -1: от 0.91м до 0.87м, по границе точки 1-2 :от 0.64м до 0.62м) ,  
-сохранения существующего процента застройки более нормируемых 40% (фактический процент застройки 58.4%),  
согласно схемы планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию, **ВОЗМОЖНО.**

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



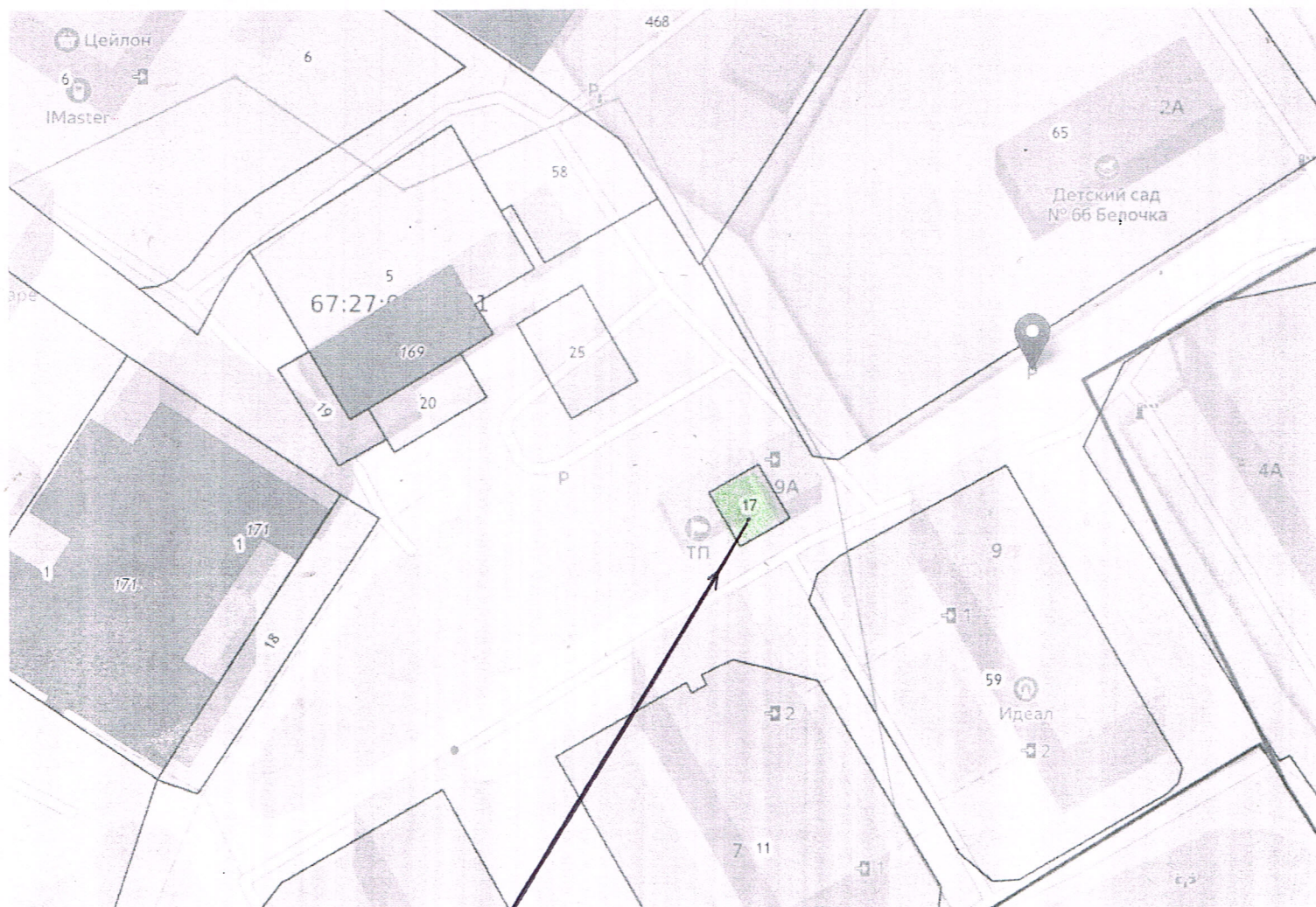
# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

17.01.2024, 18:43

Публичная кадастровая карта - Россия 2024 года

## Публичная кадастровая карта России на 17.01.2024

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



(<https://egrp365.org/map/?x=54.776441787890036&y=32.05143079161645&zoom=19>)

Leaflet (<https://leafletjs.com/>)

**Место размещения земельного участка**

<https://egrp365.org/map/?x=54.776441787890036&y=32.05143079161645&zoom=19>

([https://egrp365.org/map/?x=54.776441787890036&y=32.05143079161645&zoom=19](#))  
Индекс Услов



## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

17.01.2024, 18:10

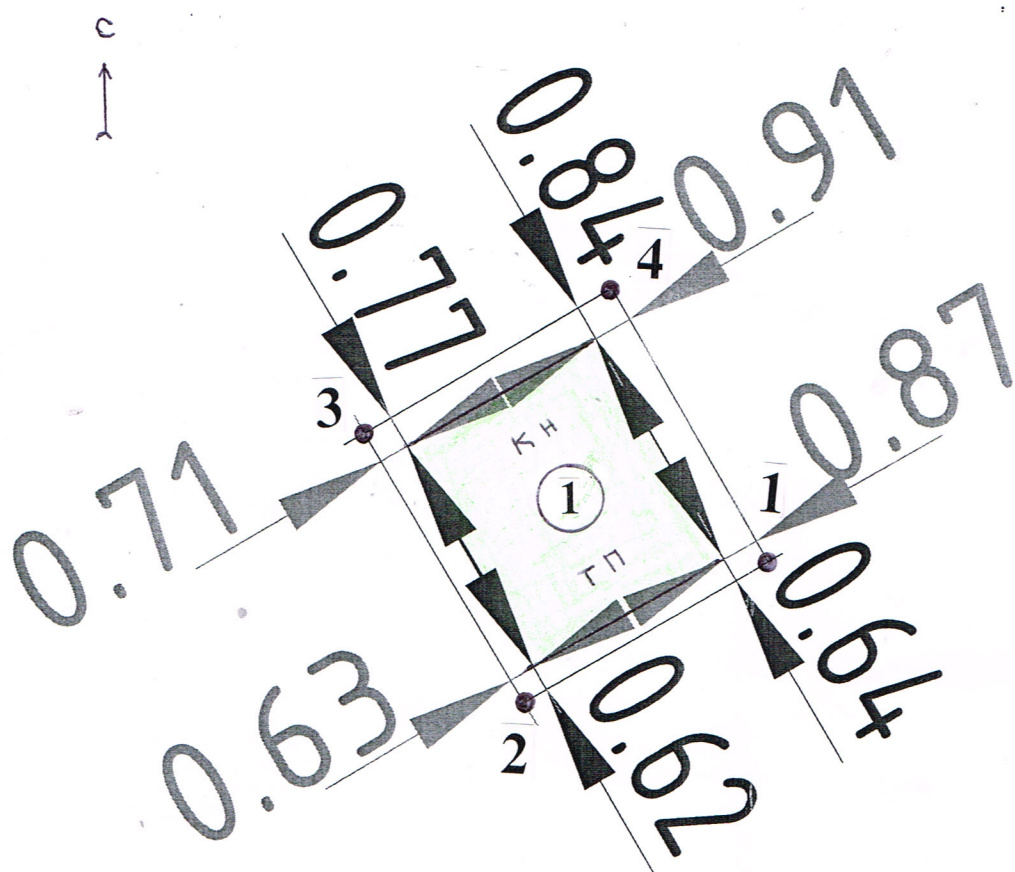
Карта города Смоленска



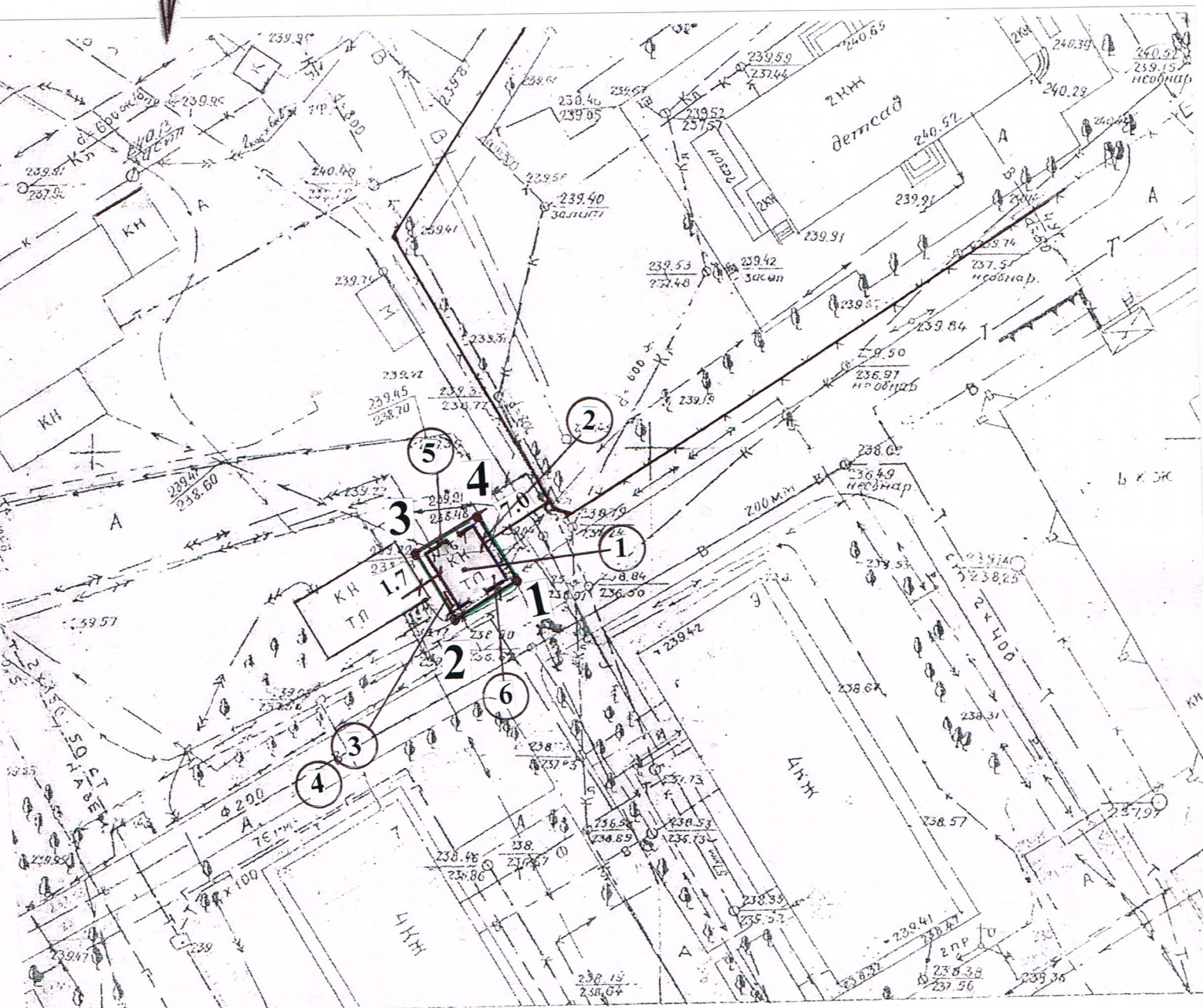
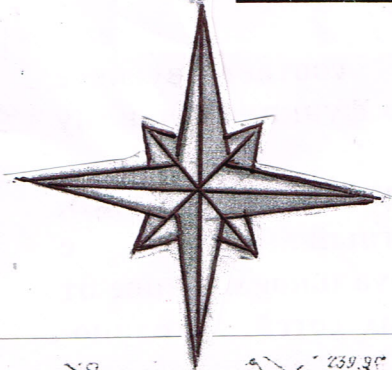
Место размещения объекта



Схема размещения объекта на земельном участке с обозначением отступов от его границ по данным кадастрового инженера.



Примечание: размеры отступов приведены в метрах.





## ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый 1-но этажный объект капитального строительства –реконструкция 1-но этажной трансформаторной подстанции ТП167 (кадастровый номер 67:27:0030601:155) под объект условно-разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта»(код вида 2.7.1) – под здание гаража (1-но этажный ).	29.2	М2
2.	Отмостка к зданию	20.8	М2
3.	Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами	1шт	-
4.	Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты	1шт	-
5.	Урны для мелкого мусора		
6.	Мусоросборочный контейнер (в спецпомещении объекта)		
<b>ИТОГО:</b>		<b>50.0</b>	

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030601:17 в лит. 1-4	50.0	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства, реконструкции:п.1	29.2	м2
3.	Процент застройки (29.2:50X100)	58.4	%
4.	Площадь твердых покрытий	20.8	м2

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

**1** **2**



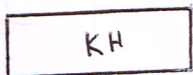
Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030601:17 в лит. 1-4 площадью 50кв.м



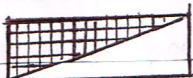
Границы, в пределах которых разрешается реконструировать объект капитального строительства согласно Градостроительного плана земельного участка -по контуру существующего здания, не выходя за его габариты



Проектируемый объект капитального строительства – реконструкция трансформаторной подстанции ТП167 под здание гаража



Существующие постройки на смежных земельных участках



Твердые покрытия-брусчатка и асфальтобетон



Объект ЗОУИТ по данным Росреестра ( в связи со стесненностью чертежа условно не показано-см на градостроительном плане земельного участка и Выписки из ЕГРН )



## ПРИМЕЧАНИЕ

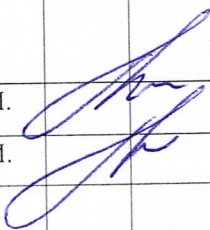
1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030601:17 для реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0030601:155-трансформаторной подстанции ТП167 под объект вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1)- под здание гаража по адресу : Смоленская область, г. Смоленск, б-р Гагарина, 9 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.2-3 -от 0.63м до 0.71м) и со стороны улиц и дорог менее нормируемых 3м ( фактический отступ по границе точки 3-4: от 0.77м до 0.84м, по границе точки 4 -1: от 0.91м до 0.87м, по границе точки 1-2 :от 0.64м до 0.62м) ,

-сохранения существующего процента застройки более нормируемых 40% (фактический процент застройки 58.4%) 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, Постановления Администрации Смоленской области №677 от 12.11.2010 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в г. Смоленске на территории ,ограниченной улицей Тенишевой, бульваром Гагарина и проспектом Гагарина, градостроительных регламентов и режимов использования их земель, 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), 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, не принося вреда объекту культурного наследия-Культурному слою города Смоленска.

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.

						14/2024	ГП		
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства Трансформаторной подстанции ТП 167 (кадастровый номер 67:27:0030601:155 , расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030601:17 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, б-р Гагарина, 9, под объект условно разрешенного вида использования земельного участка «Хранение автотранспорта» (код вида 2.7.1) -под здание гаража , при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта.			
Директор	Шевцова Л.И.					ГЕНПЛАН	стадия	лист	листов
ГИП	Шевцова Л.И.							1	
						Схема планировочной организации земельного участка.. Экспликация зданий и сооружений. Технико-экономические показатели. условные обозначения	ООО «Параллель»		