

**Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр «Бюро инвентаризации, оценки
и межевания»**

214 000 Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8, кв. 10. ИНН 6732036126 КПП
673201001 р/с 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎ 8 (4812) 647-399, 330-888

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА -
ЗДАНИЯ ЛАБОРАТОРНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО
КОРПУСА ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.
СМОЛЕНСК, УЛИЦА 25 СЕНТЯБРЯ, 66Б**



**Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр «Бюро инвентаризации, оценки
и межевания»**

214 000 Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8, кв. 10. ИНН 6732036126 КПП
673201001 р/с 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎ 8 (4812) 647-399, 330-888

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА
ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА -
ЗДАНИЯ ЛАБОРАТОРНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО
КОРПУСА ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.
СМОЛЕНСК, УЛИЦА 25 СЕНТЯБРЯ, 66Б**

Директор

Алексеев А.А.

2024

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ
ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА -
ЗДАНИЯ ЛАБОРАТОРНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОРПУСА ПО
АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛИЦА 25
СЕНТЯБРЯ, 66Б**

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства здания лабораторно-производственного корпуса в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка при условии выполнения требований технических регламентов, норм инсоляции и освещенности, а также соблюдении прав третьих лиц.

Целью обоснования является получение государственной услуги **«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства»**.

1. Характеристика земельного участка

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска участок расположен в производственной зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска участок расположен в зоне П2 - зоне размещения производственных объектов II-V классов санитарной классификации

Участок, в отношении которого осуществляется разработка проектной документации, расположен в Промышленном районе города Смоленска. Кадастровый номер 67:27:0030905:21; адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 66б; площадь участка 3778 кв.м; категория земель: земли населённых пунктов; разрешенное использование: производственная деятельность. Дата присвоения кадастрового номера – 19.10.2004.

Владелец земельного участка на праве собственности – ООО «ЭлитСпецОдежда».

В границах участка расположено здание лабораторно-производственного корпуса общей площадью 749,4 кв.м. Кадастровый номер здания 67:27:0030905:119. Дата присвоения кадастрового номера 01.08.2013.

Также участок находится в зоне с особыми условиями использования территорий:

- ЗОУИТ 67:27-6.4633 - Санитарно-защитная зона для объекта "Промышленная площадка ООО «Смоленский завод ЖБИ-2», расположенная по адресу: город Смоленск, улица Индустриальная

- ЗОУИТ 67:27-6.4720 - Зона с особыми условиями использования территории Теплосеть ЮЗ части города от НО-1 до ТК-10 (Инв.№ С000002265).
- ЗОУИТ 67:27-6.4110 - Зона с особыми условиями использования территории Л-606 ПНС-2
- ЗОУИТ 67:27-6.871 - Граница зоны с особыми условиями использования территории КЛ ПНС-2 ТП-473 Л-608

2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

Планировочной организацией территории предусмотрено разделение транспортных и пешеходных потоков.

Центральный вход, а также дополнительный и погрузо-разгрузочные расположены со стороны дворовой территории, въезд на которую – со стороны улицы 25 Сентября.

Существующее здание лабораторно-производственного корпуса – отдельно стоящее двухэтажное, с правой стороны, с дворовой территории, имеется существующая рампа с навесом – сооружение, предназначенное для погрузо-разгрузочных работ. Рампа одной стороной примыкает к стене здания, а другой к территории с которой осуществляется подъезд.

Реконструкция здания лабораторно-производственного корпуса планируется без изменения существующих габаритов. От рампы до границы земельного участка расстояние 1,21 – 1,56 м.

Для комфорта погрузо-разгрузочных работ владелец желает навес рампы оградить металлическими листами по существующим металлическим стойкам с установкой двери.

Технико-экономические показатели:

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Значение до реконструкции	Значение после реконструкции
1.	Площадь земельного участка (кв.м)	3778	3778
2.	Общая площадь объекта (кв.м.)	749,4	749,4
3.	Этажность	2	2
4.	Количество этажей	2	2
5.	Площадь застройки объекта (кв.м)	508	508

Расстояния от границ земельного участка до здания лабораторно-производственного корпуса следующие:

- от северо-западной границы участка, совпадающей с территорией общего пользования, улицей 25 Сентября - 35 м до стены здания;

- от северо-восточной границы участка, совпадающей с территорией общего пользования, проездом – 1,21 м – 1,56 м до ramпы;
- от юго-западной границы участка, совпадающей с границей участка 67:27:0030905:43 (Под производственную базу) – 4,2 м до стены здания;
- от юго-восточной границы участка, совпадающей с границей участка 67:27:0030905:43 (Под производственную базу) – 15,5 м до стены здания.

3. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Для рассматриваемого земельного участка, на котором расположено здание лабораторно-производственного корпуса, фактический вид разрешенного использования земельного участка «Производственная деятельность» соответствует виду разрешенного использования, определенному градостроительным регламентом территориальной зоны П2.

Соответствие градостроительным регламентам:

Таблица 2

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1.	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не установлено	3778	Соответствует
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	3	от северо-западной границы – 35	Соответствует
			3	от северо-восточной границы – 1,21-1,56	Не соответствует, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			3	от юго-западной границы – 4,2	Соответствует
			3	от юго-восточной границы – 15,5	Соответствует
3.	Предельное количество этажей	эт	Не установлено	2	Соответствует

4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	Не установлено	20	Соответствует
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5м от уровня земли	0	Соответствует нормативам
6.	Доля озелененной территории	%	10	24	Соответствует
7.	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	м/м	1 место на 5 работников в максимальную смену	10	Соответствует

В соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Обоснование соблюдения противопожарных требований

Согласно ст. 29 Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» противопожарный разрыв между зданиями, сооружениями зависит от классификации зданий, сооружений, которая выбирается с учетом следующих критериев:

- 1) Степень огнестойкости;
- 2) Класс конструктивной пожарной опасности;
- 3) Класс функциональной пожарной опасности.

Согласно п. 6.1.2 раздела 6 «Общие требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф5» свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», установленных Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», противопожарные 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:

СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», п. 6.1.2, таблица 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
I и II степень огнестойкости. III и IV степень огнестойкости класса С0	Не нормируется для зданий категорий Г и Д 9 - для зданий категорий А, Б и В (см. пункт 6.1.5)	9	12
III степень огнестойкости	9	12	15

класса С1			
III степень огнестойкости классов С2 и С3. IV степень огнестойкости классов С1, С2 и С3. V степень огнестойкости	12	15	18

Расстояния противопожарные от реконструируемого здания до существующих объектов капитального строительства:

Таблица 5

Объект	Фактическое расстояние, м
Нежилое здание механизированной прачечной, ул. 25 Сентября, д.68	28
Нежилое здание производственного корпуса, ул. Индустриальная, д.5	18
Нежилое здание подкачивающей насосной станции, ул.25 Сентября	62

Обоснование соблюдения требований по охране окружающей среды

Реконструкция здания лабораторно-производственного корпуса без изменения существующих габаритов на участке не нарушает состояние окружающей среды.

Мусороудаление осуществляется в существующие контейнеры, установленные на специальной площадке.

Отвод ливневых и талых вод обеспечивается вертикальной планировкой.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Обоснование соблюдения санитарно-эпидемиологических требований

Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории 67:27-6.4633 - Санитарно-защитная зона для объекта "Промышленная площадка ООО «Смоленский завод ЖБИ-2», расположенная по адресу: город Смоленск, улица Индустриальная, а также согласно генерального плана города Смоленска - в ориентировочной санитарно-защитной зоне объектов коммунально-бытового назначения (от здания механизированной прачечной на земельном участке 67:27:0030905:15). Размещение в пределах санитарно-защитных зон здания лабораторно-производственного корпуса не противоречит установленным ограничениям.

Санитарно-защитная зона в случае необходимости будет определена проектной документацией объекта капитального строительства. В радиусе 100 м и более отсутствуют жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны

отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки и другие объекты, размещение которых недопустимо в пределах санитарно-защитной зоны.

5. Выводы

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении реконструкции объекта капитального строительства – здания лабораторно-производственного корпуса, расположенного по адресу ул. 25 Сентября, дом 666 в границах земельного участка 67:27:0030905:21, сокращение минимального отступа здания, строений, сооружений от северо-восточной границы с 3 м до 1,21 м не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные, санитарные и иные нормы, права третьих лиц не нарушаются.

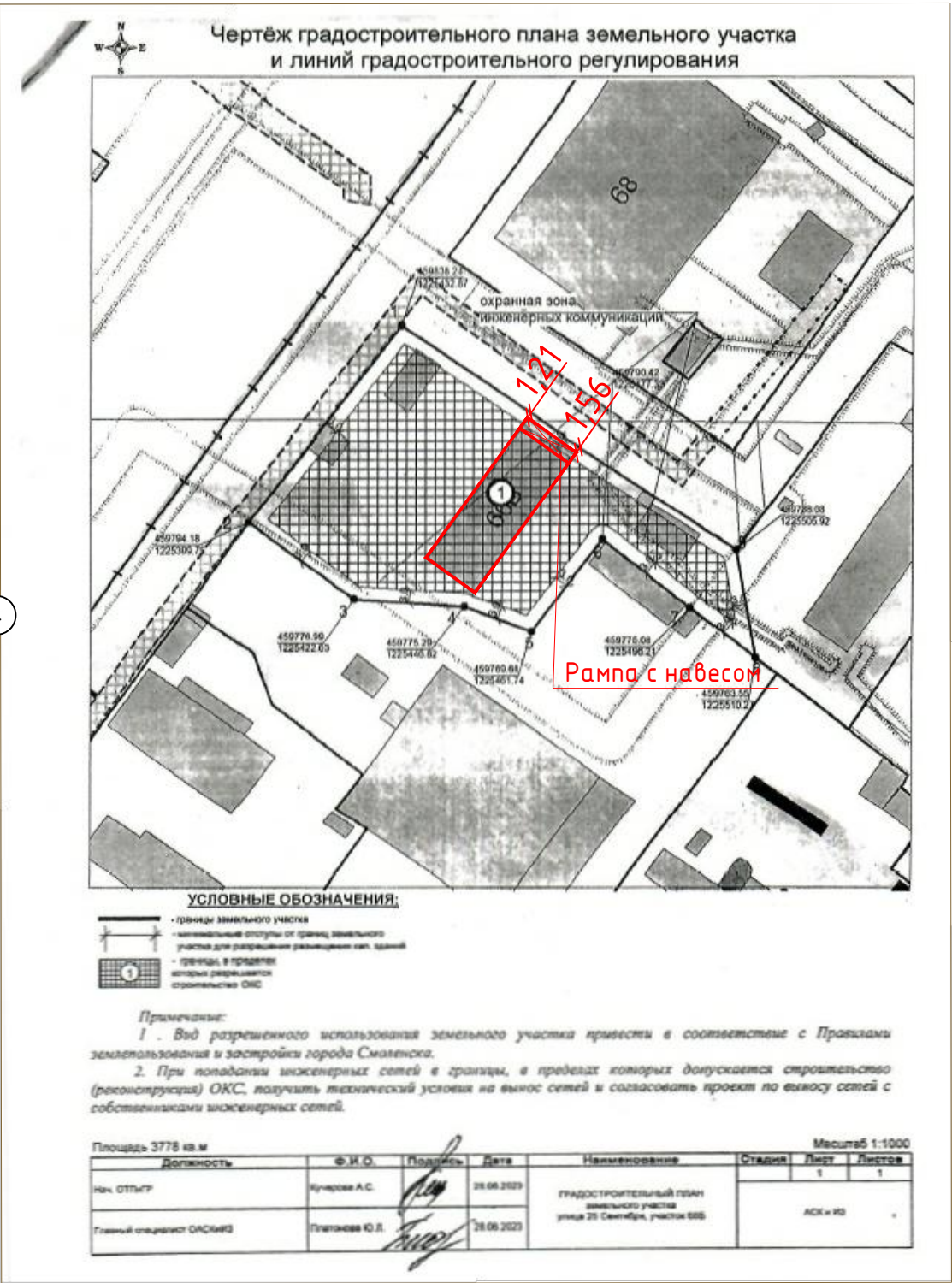
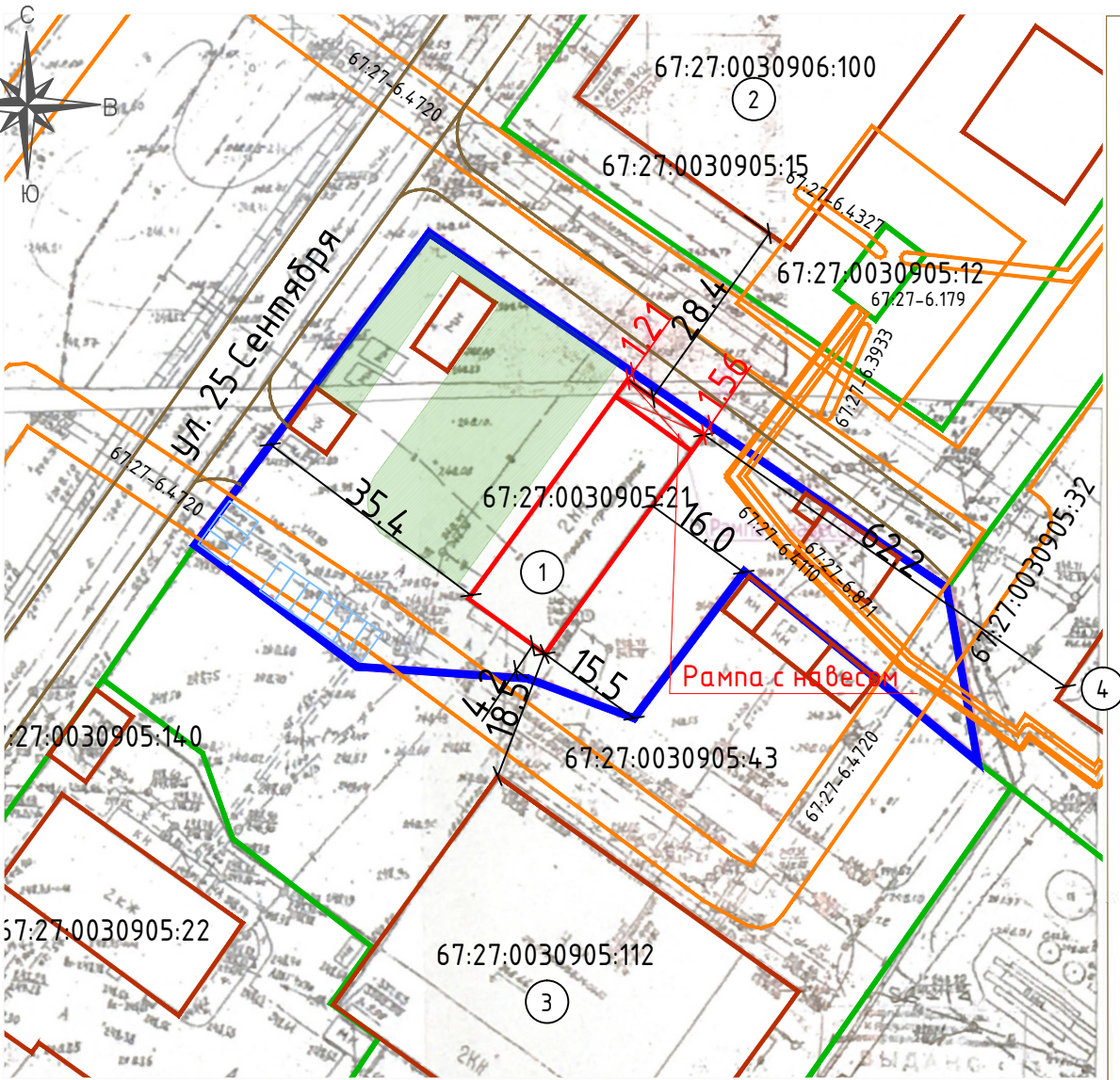
6. Заключение

На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – здания лабораторно-производственного корпуса, расположенного по адресу ул. 25 Сентября, дом 666, в части сокращения минимального отступа от северо-восточной границы с 3 м до 1,21 м, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений.**

При условии соблюдения технических регламентов, санитарных норм, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей и окружающей среды.

Ситуационный план

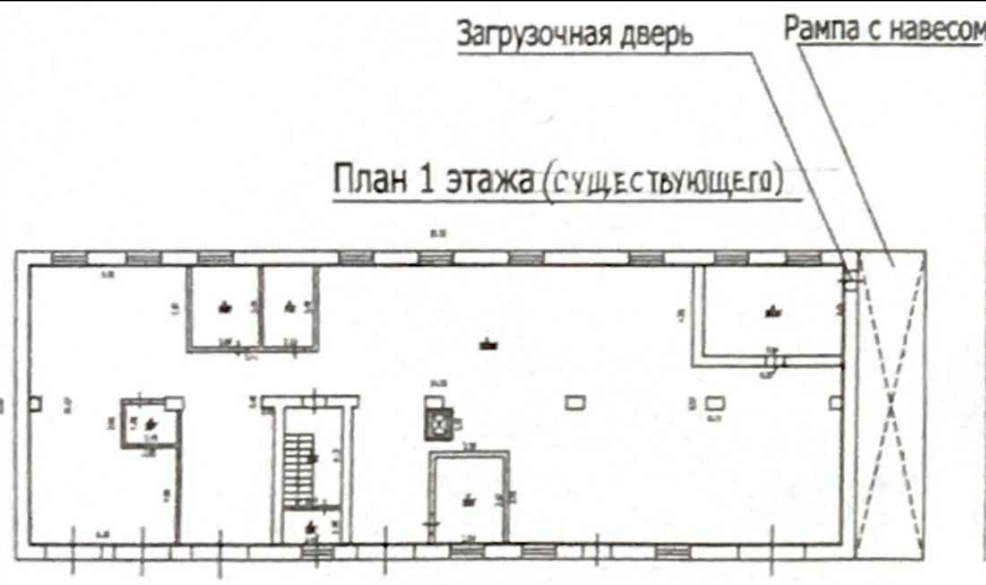
Схема земельного участка



Экспликация зданий и сооружений		
№	Наименование	Этажность
1	Реконструируемое здание лабораторно-производственного корпуса	2
2	Здание механизированной прачечной	2
3	Производственный корпус	6
4	Подкачивающая насосная станция	1

Условные обозначения

- границы земельного участка, на котором располагается реконструируемое здание
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- существующие здания и сооружения
- реконструируемое здание
- номер объекта по экспликации
- зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН



Территория полностью находится в ЗОУИТ 67:27-6.4633 – Санитарно-защитная зона для объекта “Промышленная площадка ООО Смоленский завод ЖБИ-2”, расположенная по адресу: город Смоленск, улица Индустриальная

Местоположение объекта: Смоленская область, город Смоленск, улица 25 Сентября, д. 66б					
Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – здания лабораторно-производственного корпуса по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, улица 25 Сентября, 66б					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Алексеев			2024
Разработал		Солодова			2024
Технико-экономическое обоснование					
М1:1000					
ООО “МФЦ “БИНОМ”					