

ООО «СТ»

Проектная документация

**Технико-экономическое обоснование возможности
предоставления разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства на
территории города Смоленска:**

Реконструкция здания котельной № 5

**по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица
Нахимова (в районе дома № 5), кадастровый номер
земельного участка 67:27:0020602:439**

03п12-2024

**Смоленск
2024**

ООО «СТ»

ОГРН 1106732003641, ИНН 6732003681, КПП 673201001

**Адрес: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Михайловская, д. 23
E-mail: s-t01@mail.ru, тел. 8-950-707-27-10, (4812) 56-17-02, 56-18-02**

Ассоциация СРО «ОСП» СРО-П-086-15122009

Регистрационный номер: П-086-006732003681-0138

дата регистрации: 11.03.2016 г.

**Аттестат на право проектирования средств обеспечения
пожарной безопасности зданий и сооружений, которые введены
в эксплуатацию**

Регистрационный номер: 67-17-2023-000132

дата регистрации: 20.01.2023 г

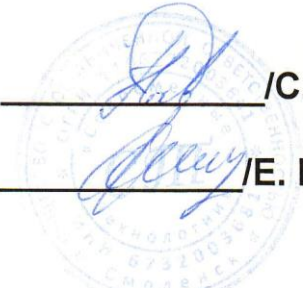
Проектная документация

**Технико-экономическое обоснование возможности
предоставления разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства на
территории города Смоленска:**

Реконструкция здания котельной № 5

**по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица
Нахимова (в районе дома № 5) кадастровый номер
земельного участка 67:27:0020602:439**

**Генеральный директор
ООО «СТ»
Главный инженер**

**/С. С. Павлов/
/Е. Н. Яковлев/**

**Смоленск
2024**

**Технико-экономическое обоснование о возможность
предоставления разрешения на отклонение от предельных
параметров реконструкции объекта капитального
строительства**

Проектной документацией предусматривается реконструкция здания котельной № 5, расположенного по адресу: город Смоленск, улица Нахимова, в районе дома № 5, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020602:439, расположенного в территориальной зоне ЖЗ «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Земельный участок принадлежит на праве собственности 67:27:0020602:439-67/056/2024-1 от 07.10.2024 года. Вид разрешенного использования: «предоставление коммунальных услуг». Площадь земельного участка 566 м². В границах земельного участка расположен объект капитального строительства «здание котельной № 5» площадью 348,8 м², количество этажей 2, с кадастровым номером 67:27:0020602:205.

В соответствии со статьей 29 «Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше) – ЖЗ» следует:

1. Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению. **По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 19 части II Правил, именно: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность, нормы противопожарной безопасности, но не менее 3-х м. **По данному требованию имеются отклонения в части приближения к границам земельного участка (см. схему), но при этом нормы инсоляции и противопожарной безопасности не нарушены.**
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:
 - для иных видов разрешенного использования минимальное количество этажей не подлежит установлению;
 - максимальное количество этажей не подлежит установлению;

– предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил. **Документацией предусмотрено 2 этажа. Высота здания в результате реконструкции остается неизменной и составляет 9,8 м. По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению. **По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**
5. Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены в пункте 1 настоящей статьи знаком <*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. **По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**
6. Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены в пункте 1 настоящей статьи знаком <*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м и не менее 500 кв. м. **По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**
7. Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: в соответствии со статьей 18 части II Правил: коэффициент использования территории устанавливается только для земельных участков малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки. Назначение объекта **коммунальное обслуживание (код вида 3.1)**. **По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**
8. Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 22 части II Правил, пункт 5, таблица 1: не нормируется. **По данному требованию отклонения от предельных параметров есть.**
9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

устанавливается в соответствии со статьей 23 части II Правил, пункт 1, таблица 2: не нормируется.

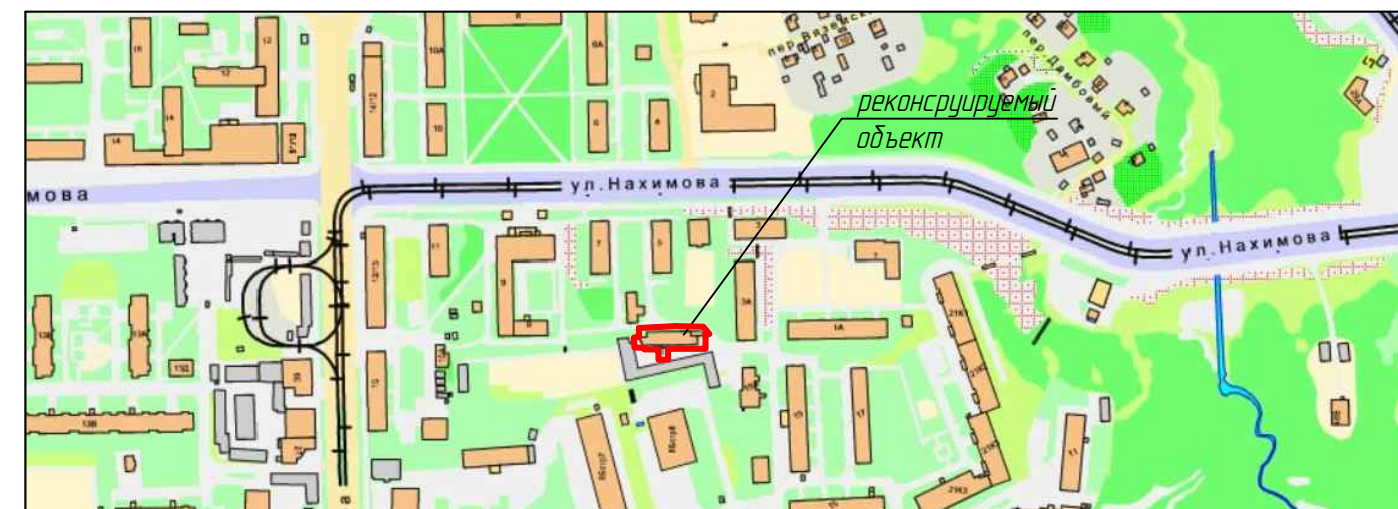
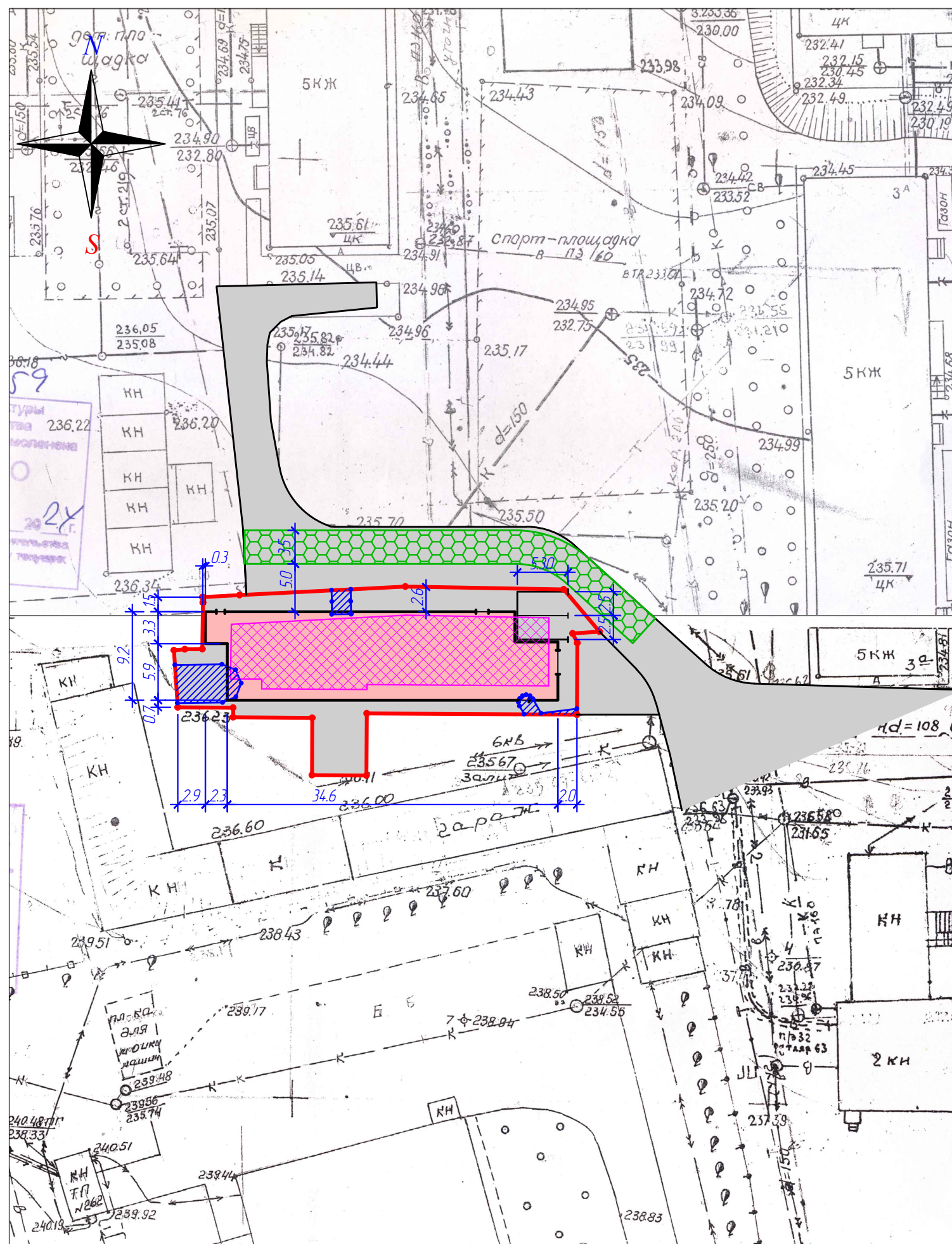
По данному требованию отклонений от предельных параметров нет. Документацией предусмотрено 2 машино-места в границах земельного участка.

10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 24 части II Правил: не нормируется. **По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**

11. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 25 части II Правил: не устанавливается. **По данному требованию отклонений от предельных параметров нет.**

Вывод: Учитывая вышеизложенное, просим разрешить отклонение от предельных параметров реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020602:439 в части вышеперечисленных пунктов 2.




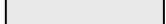



Ситуационный план




Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь земельного участка	м ²	566,0	
2	Площадь застройки после реконструкции	м ²	313,9	
3	Площадь твердого покрытия	м ²	252,1	
4	Количество машино – мест в границах земельного участка	шт	2	
5	Количество этажей	шт	2	

Условные обозначения

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | граница земельного участка |  | публичный сервитут согласно проекту планировки |
|  | твёрдое покрытие – асфальт |  | существующий ввод электрического кабеля |
|  | озеленение, газон |  | существующий ввод электрического кабеля |
|  | границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС согласно градостроительному плану РФ-67-2-02-0-00-2024-8738 от 15.10.2024 | | |
|  | пожарный проезд | | |

						СПЗУ			
						г. Смоленск, ул. Нахимова, (в районе дома № 5), кадастровый номер земельного участка 67:27:0020602:4:39			
Изм.	Кол. уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата				
Выполнил		Белова				Реконструкция здания котельной № 5	Стация	Лист	Листов
ГИП		Яковлев						П	1
						Схема планировочной организации земельного участка	ООО "СТ"		
							т. 8-920-308-19-89		

Копировал

Формат А3