

214025, г. Смоленск, ул. Парковая, 17-В
Тел. 65-42-06 . Эл. адрес tomanike55@mail.ru
« 27 » _декабря_ 2023 г.

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при строительстве объекта в части минимальных отступов до 1,8 и 3,1 м от юго-западной границы земельного участка до выступающих углов здания «Служебные гаражи» по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское с/п, южнее д. АЗС с левой стороны автодороги Смоленск-Жуково, кадастровый номер участка 67:18:0030201:1752

На основании заявления владельца участка В.Н. Николаева было проведено обследование территории планируемого строительства служебных гаражей на участке с кадастровым номером 67:18:0030201:1752 площадью 740 кв. м по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское с/п, южнее д. АЗС с левой стороны автодороги Смоленск-Жуково

Цели обследования: Определение возможности строительства здания «Служебные гаражи» при отклонении от предельно допустимых параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка до 1,8м, 3,1м при минимальных отступах от границ земельного участка для размещения кап. зданий 5м

Установлено: Земельный участок площадью 740 м² принадлежит Иванову Валентину Николаевичу на основании договора купли-продажи от 08.11.2022 г. Участок находится в территориальной зоне О1 – многофункциональная общественно-деловая зона.

По данным ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка – «Предпринимательство, код 4». «Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10»

Застройщик выбрал основной разрешенный вид использования земельного участка с кодом 4.9 «Служебные гаражи» - «Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо»

Вытянутая треугольная конфигурация участка не дает возможности вписать проектируемое здание параллельно всем границам участка, поэтому расстояния от проектируемого здания до границ участка дифференцированное, от 21,1м до 1,8м.

Это позволяет разместить на участке здание параллельно улице Минской и основному проезду в квартал коттежной застройки, формируя гармоничную градостроительную структуру всего района, прилегающего к застраиваемому участку.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, при площади земельного участка до 50 га – 25% (Ст.49, п.2.4).

При площади участка 740 м² и площади застройки 181,8 м² процент застройки – 24,6 %. Планируемое размещение объекта капитального строительства позволяет рационально и максимально эффективно использовать предоставленную для строительства территорию

Отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства в сторону уменьшения расстояния до границ планируется в месте примыкания участка к клиновидному отростку зоны Т, не имеющему функционального смысла и в перспективе внесения изменения в схему функционального зонирования подлежащего присоединению к застраиваемому участку. На данный момент эта территория создает буферную зону между застраиваемым участком и участком с кадастровым номером 67:18:0030201:1450 в зоне О2.

Согласно санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов, утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74, разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа до объектов застройки принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровня физического воздействия.

Для объекта «Служебные гаражи» был выполнен Проект санитарно-защитной зоны со всеми необходимыми расчетами.

Результаты расчетов показали, что превышений концентраций по всем веществам в краткосрочном (максимально-разовые) и долгосрочном (средние) периодах в период эксплуатации объекта в расчетных точках на границе промплощадки (РТ1-РТ8), на границе нормативной санитарно-защитной зоны (РТ9-РТ16) и на границе нормируемых территорий (РТ1, РТ2, РТ8, РТ17-РТ18) не наблюдается. ПДК загрязняющих веществ соответствуют гигиеническим критериям качества атмосферного воздуха согласно СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

Согласно произведенным расчетам, уровни звукового давления в октавных полосах со среднегеометрическими частотами, эквивалентный уровень звука, а также максимальный уровень в расчетных точках на границе промплощадки (РТ1-РТ8), на границе нормативной санитарно-защитной зоны (РТ9-РТ16) и на границе нормируемых территорий (РТ1, РТ2, РТ8, РТ17-РТ18) в дневное время при работе двигателей автотранспорта не превышают заданный уровень звука согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Мероприятия для снижения шумового воздействия не требуются.

Согласно Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222 «Об утверждении Правил», санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее -объекты), в случае

формирования за контурами объектов химического, физического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.

На основании результатов расчета рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, а так же оценки акустического воздействия, с учетом требований Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон" установлено, что на границе контура объекта (граница земельного участка с кадастровым номером 67:18:0030201:1752) и за пределами контура отсутствуют превышения ПДК и ПДУ.

В соответствии с требованиями п. 1 «Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ №222 от 03.03.2018 г «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», мероприятия по утверждению границ СЗЗ для проектируемого объекта не требуются.

ВЫВОД: Отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства при строительстве служебных гаражей в части минимальных отступов до 1,8 и 3,1 м от юго-западной границы земельного участка до выступающих углов здания служебных гаражей по адресу: Смоленская обл., Смоленский р-н, Печерское с/п, южнее д. АЗС с левой стороны автодороги Смоленск-Жуково с кадастровым номером участка 67:18:0030201:1752 исходит из существующей градостроительной ситуации, не нарушает прав и интересов третьих лиц, норм СНиП, СП, противопожарных и технических регламентов, является обоснованным. Мероприятия по утверждению границ СЗЗ для проектируемого объекта не требуются.

Приложения:

1. Лист ПО-1 «Ситуационный план. Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. Фасады. Перспективы. План 1 этажа. План 2 этажа. ТЭП».
2. Проект санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта: Служебные гаражи по адресу: Смоленская область, Смоленский район, Печерское с/п, южнее д. АЗС с левой стороны автодороги Смоленск-Жуково земельный участок с кад. номером 67:18:0030201:1752
3. Выписка из единого реестра сведений о членах СРО.

Директор ООО «Город С.» _____ Т. В. Никешкина