

# 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, тел 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщики: Литвиненко Галина Васильевна  
Демидкова Вера Александровна,  
Яновская Татьяна Александровна

## Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. «Тихвинка», уч.6, уч.7 «Магазины» (код.4.4), на котором предполагается реконструкция объекта капитального строительства нежилого здания «нежилое строение» с кадастровым номером 67:27:0031329:26 под «Здание магазина» общей площадью более 300 кв.м (планируется 735.0 кв.м) при соблюдении технических регламентов его надежности и безопасности, не превышая предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства, реконструкции объекта

Директор

Л.И. Шевцова

ГИП

Л.И. Шевцова

Г. СМОЛЕНСК  
2024

## **Технико-экономическое обоснование**

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. «Тихвинка», уч.6, уч.7 «Магазины» (код.4.4), на котором предполагается реконструкция объекта капитального строительства нежилого здания «нежилое строение» с кадастровым номером 67:27:0031329:26 под «Здание магазина» общей площадью более 300кв.м (планируется 735.0кв.м) при соблюдении технических регламентов его надежности и безопасности, не превышая предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства, реконструкции объекта.

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. «Тихвинка», уч.6, уч.7 , площадью 1355кв.м, а также объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031329:26 нежилого здания «нежилое строение», расположенного в границах указанного земельного участка, изучения прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда представленных документов, приводим следующее:

На земельном участке планируется реконструкция объекта капитального строительства при демонтаже части существующего объекта и выполнения других параметров объекта при изменении функционального назначения, не нарушая установленную линию территории комплексного развития (ТКР), соблюдая градостроительные регламенты разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом. В целях упорядочения землепользования и наименования объекта планируется реконструкция объекта при изменении наименования в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка «Магазины»(код 4.4): с «Нежилое строение» на « Здание магазина».

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 для реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031329: 26, расположенного в границах указанного земельного участка, разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок и на объект недвижимости , топографической съемки масштаба 1:500, представленной застройщиком, Правил землепользования и застройки города

Смоленска, утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в ред. от 10.08.2022 №2309-адм, от 15.09.2023 №2505-адм).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031329:140 , на котором расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031329:26 «нежилое здание », находятся в Промышленном районе г. Смоленска в сложившейся застройке жилыми домами смешанной этажности, преобладающий тип застройки -индивидуальные жилые дома и дома блокированного типа, территориальная зона указанной застройки -Ж1. Градостроительный регламент для территориальной зоны «Ж1» установлен статьей 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска, основные виды разрешенного использования территориальной зоны Ж1- «Магазины» (код 4.4). Согласно Приказа Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482) код 4.4 «Магазины» -это объекты капитального строительства с торговой площадью до 5000кв.м.

Правообладателями земельного участка и объекта капитального строительства «нежилое строение » на праве общей долевой собственности являются Литвиненко Галина Васильевна, Демидкова Вера Александровна и Яновская Татьяна Александровна , что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на земельный участок и объект недвижимости «нежилое строение».

Согласно правоустанавливающих документов площадь земельного участка -1355кв.м, вид разрешенного использования земельного участка согласно правоустанавливающих документов –«Магазины».

По фактическому расположению земельного участка земельный участок расположен вдоль красной линии Рославльского шоссе . Территория комплексного развития (ТКР) занимает часть земельного участка вдоль Рославльского шоссе.

Согласно правоустанавливающих документов в соответствии с поэтажным планом , выполненным кадастровым инженером, объект капитального строительства имеет назначение-«нежилое здание», наменование –«нежилое строение », количество этажей -1 (один), общая площадь помещений объекта недвижимости согласно правоустанавливающих документов -145.3кв.м. Общая площадь здания, посчитанная согласно установленных на настоящий период требований Приказа Федеральной службы государственной регистрации , кадастра и картографии от 23.10.2020г. №п/0393 –по внутренним поверхностям наружных стен здания, включая в себя площадь под внутренними стенами и перегородками, по

которой здания ставятся на государственный кадастровый учет и составляет 170 кв.м.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031329:140 площадью 1355 кв.м имеет следующее расположение в системе застройки: с северо-восточной и юго-восточной границам от лит. 1 до лит.8 - земли общего пользования, государственная собственность на которые не разграничена - существующие проезды, по которым осуществляется транспортная и пешеходная связь земельного участка с Рославльским шоссе и иными улицами г. Смоленска; с юго-западной границей с лит.8 до лит.14 земельный участок граничит с земельным участком, предоставленным Яновской Т.А. под благоустройство на 49 лет с правом использования его без предоставления и установления сервитута, публичного сервитута площадью 396 кв.м; с северо-западной границы лит.14-лит.1 земельный участок граничит с полосой земли, государственная собственность на который не разграничена, далее за этой полосой расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031329:15.

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031329:140 расположено два объекта капитального строительства: 1-но этажное смешанной конструкции нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031329:26 «нежилое строение» общей площадью 145.3 кв.м, подлежащее реконструкции под здание магазина; 1-но этажное металлической конструкции нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031329:20 «гараж» общей площадью 105.2 кв.м, подлежащий сносу; садовый домик некапитальное строение, подлежащий сносу; проходят инженерные сети: по сведениям Росреестра по Смоленской области-ВЛ0.4кВ №3 ТП895, кабель телефонной связи с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети, водопровод с охранной зоной по 5м в обе стороны от сети; иные сети канализация местный септик, электролиния на опорах подлежащих сносу; по сведениям Градостроительного плана земельного участка на земельный участок накладывается зона санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области; территория комплексного развития (ТКР); СЗЗ объектов спортивно-оздоровительного назначения, СЗЗ объектов коммунально-бытового назначения -ориентировочные (не установлены). Объект, подлежащий реконструкции расположен к границе ближе 3м, в связи с чем проектом планируется в целях обеспечения нормируемого отступа от границы не менее 3м часть объекта демонтировать.

Согласно сведений представленной выписки из ЕГРН категория земель, на которых расположены земельный участок и объект, подлежащий реконструкции – земли населенных пунктов.

В целях удовлетворения повышенного покупательского спроса населения на качественные товары, обеспечения высокого уровня обслуживания посетителей, обеспечения нормируемых условий труда



работников объекта правообладатели земельного участка и объекта капитального строительства решают провести реконструкцию объекта при изменении наименования :с «нежилое строение» на «Здание магазина», при демонтаже части существующего здания и выполнении объекта больших габаритов, а именно общей площадью здания 735кв.м (по внутреннему контуру наружных стен, включая все внутренние стены и перегородки), площадь застройки 750кв.м, в которой разместятся помещения магазина: входная группа, торговый зад, помещение для загрузки и подготовки товаров к продаже, подсобные и бытовые помещения, технические пмещения теплогенераторной и электрощитовой, водомерного узла. Степень огнестойкости объекта –II (вторая), категория помещений по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф3.5, класс конструктивной пожарной опасности –СО. Количество работников – 10 человек (руководитель, экономист- товаровед, главный бухгалтер, два кассира, два подсобных рабочих, охрана и МОП) , количество единовременных посетителей не более 35человек. Процент застройки – 55.4% ( 750кв.м площадь застройки объекта делим на площадь земельного участка 1355кв.м и умножаем на 100%).

Согласно градостроительного регламента «Основные виды разрешенного использования земельных участков» территориальной зоны «Ж1» п. 2.6 статьи 29 Правил землепользования и застройки города Смоленска *объекты видов разрешенного использования «Магазины»(код 4.4) отмечены в п.1 настоящей статьи 27 знаком с двумя звездочками: в случае если объект планируется общей площадью менее 15кв.м или более 300кв.м, то объекты указанных видов относятся к условно разрешенным видам использования .*

Реконструкция объекта в границах собственного земельного участка 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 , 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 .

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «Ж1» обязательным условием возможности размещения планируемых объектов на земельных участках с видом разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) –чтобы земельные участки примыкали к красной линии улиц, дорог, площадей, проездов, набережных бульваров, являющихся территориями общего пользования, что фактически имеет место.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «Ж1» п.2.1 ст.27 предельные размеры (максимальные и минимальные) земельных участков для видов с кодом 4.4 не подлежат установлению, т.е. земельный участок 1355кв.м по площади достаточен для размещения объекта реконструкции.

Согласно п. 2.4 ст.27 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент для разрешенного использования «Магазины» застройки не подлежит установлению. По проекту процент застройки на земельном участке 67:27:0031329:140 составляет 55.4% (750кв.м площадь застройки объекта после реконструкции здания делим на 1355кв.м площади земельного участка и умножаем на 100%).

Согласно градостроительного регламента п.2.2 ст.27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений устанавливаются по ст.19, согласно которой согласно п.2 и п.3 : не менее 3м от границ, совпадающих с красными линиями, и не менее 3м со стороны смежных участков (указано и в Градостроительном плане земельного участка).

В связи с тем, что предполагаемая реконструкция объекта планируется **с условно разрешенным видом использования «общей площадью более 300кв.м»( планируется 735кв.м.)**, то правообладатели указанного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031329:26 обращаются в Администрацию города Смоленска с просьбой **о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» (код 4.4) при условии строительства, реконструкции объекта площадью объекта более 300кв.м.**

Конструкции планируемого объекта капитального строительства, реконструкции – здание из сэндвич-панелей с металлическим каркасом, - покрытие и кровля -кровельные сэндвич-панели по металлическим фермам, фундаменты – существующие ( усиление) и проектируемые монолитные бетонные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов капитального строительства –не менее 1.29м.

Существующий объект имеет все виды центрального инженерно-технического обеспечения: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, обеспечен приточно-вытяжной и

естественной вентиляцией, подключение проектируемого объекта-от существующих сетей согласно технических условий и имеющихся договоров с организациями, обеспечивающих поставку энергоресурсов.

Реконструкция объекта капитального строительства предполагается с учетом соблюдения единой цветовой гаммы архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки района .

Размещение проектируемого объекта в результате реконструкции и элементов благоустройства предполагается на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений на смежных земельных участках .

Согласно статьи 17: Предельный минимальный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, минимальной площади площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой (размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки), а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил, нормативов. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется статьей 23 Правил.

В границах земельного участка площадью 1355кв.м с учетом планируемой реконструкции объекта в соответствии со сложившейся градостроительной ситуацией возможно разместить кроме объект капитального строительства , реконструкции, следующие 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 Реконструкция сществущего 1-но этажного объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031329:26 -нежилое строение площадью 145.3кв.м под 1-но этажное здание магазина общей площадью 735кв.м-площадь застройки 750кв.м.

Лит.2-Отмостка к зданию шириной не менее 0.75м площадью 75кв.м.

Лит.3-Кратковременная парковочная площадка на 15м/мест , в том числе 2м/место для маломобильных групп населения-211.5кв.м.  
Лит.4-Мусоросборочная контейнерная площадка с установкой бака для сбора крупного мусора с герметически закрывающейся крышкой в помещении объекта-10кв.м.  
Лит.5. Погрузо-разгрузочная площадка площадью 90кв.м.  
Лит.6- Озеленение -газон площадью 203кв.м.  
Лит.7.Проезды-25.5кв.м  
Лит.8- Первичные средства пожаротушения -стенд с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами -1шт  
Лит.9-Место постановки технологического транспорта на 1ед.  
Лит.10-существующий гараж с кадастровым номером 67:27:0031329:20 под снос.

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПиН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.10:

Рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, сооружением, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.8, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1: Проектируемый объект капитального строительства-реконструкции площадь застройки 750кв.м.

Лит 2 :Согласно требований строительно-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отмостка шириной не менее 0.75 метра-площадь 75.0кв.м.

Лит.3: Согласно ст.23 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска при норме 1 м/место при общей площади объекта от 500кв.м до 1300кв.м на 50кв.м общей площади здания (при планируемой общей площади объекта 735кв.м) необходимо кратковременных парковочных мест к объекту не менее чем 15м/мест (735:50) , в том числе 2 м/места для маломобильных групп населения. Размер стояночного места обычной автомашины 2.5мX5м(12.5кв.м), для инвалидов 6.8мX3.6м (24.5кв.м). Общая площадь стоянки -211.5кв.м.

Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого груза автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м), 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» .

Лит.4: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с 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» на земельном участке предусмотрены: урна для мелкого мусора, мусоросборный контейнер с герметически закрывающейся крышкой, предусмотрен в помещении объекта площадью 10 кв.м - вывоз мусора и отходов бытовых – централизованно по договору со спец.АТХ.

В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий дождевыми водами в соответствии с 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» на земельном участке предусмотрена организация рельефа вертикальной планировкой с отводом дождевых вод на пониженный рельеф не подтопляя смежные территории (согласно сложившейся системы водоотвода).

Лит.5: Погрузо-разгрузочная площадка согласно ст.24 минимальная площадь погрузо-разгрузочной площадки должна быть не менее 90 кв.м на 1 м/место.

Лит.7: Проезд и проход общего пользования по земельному участку – 25.5 кв.м-для обеспечения проезда машин для обслуживания здания

Лит.6: Озеленение- площадь под озеленением составляет 203 кв.м (15% от площади земельного участка, что составляет процент озеленения 15% (203 кв.м площади озеленения делим на 1355 кв.м площади земельного участка X100), что соответствует нормативу 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска, п. «Прочие».

Лит.9: Место постановки технологического транспорта на 1 ед в здании магазина-кара или погрузчик 12.5 кв.м

Пандус для инвалидов – согласно СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения не предусматривается, т.к. уровень пола и дворовой территории -на одной отметке.

#### *Соблюдение регламентов противопожарных.*

- Согласно требований свода Правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» расстояние между зданиями II-й степени огнестойкости класса функциональной пожарной опасности Ф3.5 (магазины) составляет по табл.



1 СП4 раздела 4.3 не более 6м, расстояния до смежных зданий -намного больше 6м

К объекту обеспечены подъезды для пожарных машин по твердому покрытию (соблюдение п.4.12).

Наружное пожаротушение объекта предусмотрено от существующего пожарного гидранта, расположенного на закольцованной водопроводной сети на прилегающей территории не далее 150м от земельного участка.

*Соблюдение регламентов санитарно-эпидемиологических.*

- 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 объектов согласно проектных данных существующие уровни инсоляции соседних зданий не нарушатся (при просчете по инсоляционной линейке уровень инсоляции соседних зданий –нормируемый-не менее 2-часов ) . На настоящий период на соседних участках объекты далеко и планируемая пристройка с северной стороны в уровне 1-ого этажа ни коим образом не оказывает негативного влияния на соседние здания..

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» объекты бытового обслуживания по санитарной классификации не нормируются и не включены в перечень опасных объектов.

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.

Объект обеспечен всеми видами инженерно-технического благоустройства-централизованными сетями водопровода и канализации, что обеспечивает чистоту недр земли, растительного и животного мира.

Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты строительством объекта условно разрешенного вида использования земельного участка -в законодательно установленном порядке.

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

В связи с тем, что реконструкция объекта капитального строительства нежилого здания «нежилое строение» с кадастровым номером 67:27:0031329:26 , расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031329:140 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. «Тихвинка», уч.6, уч.7 , планируется под «Здание магазина» площадью более 300кв.м (планируется 735кв.м) при соблюдении технических регламентов его надежности и безопасности, не

превышая предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства, реконструкции объекта, то предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 «Магазины»(код 4.4) по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. «Тихвинка», уч.6, уч.7, при строительстве, реконструкции объекта «нежилое строение» под «Здание магазина» площадью более 300 кв.м 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



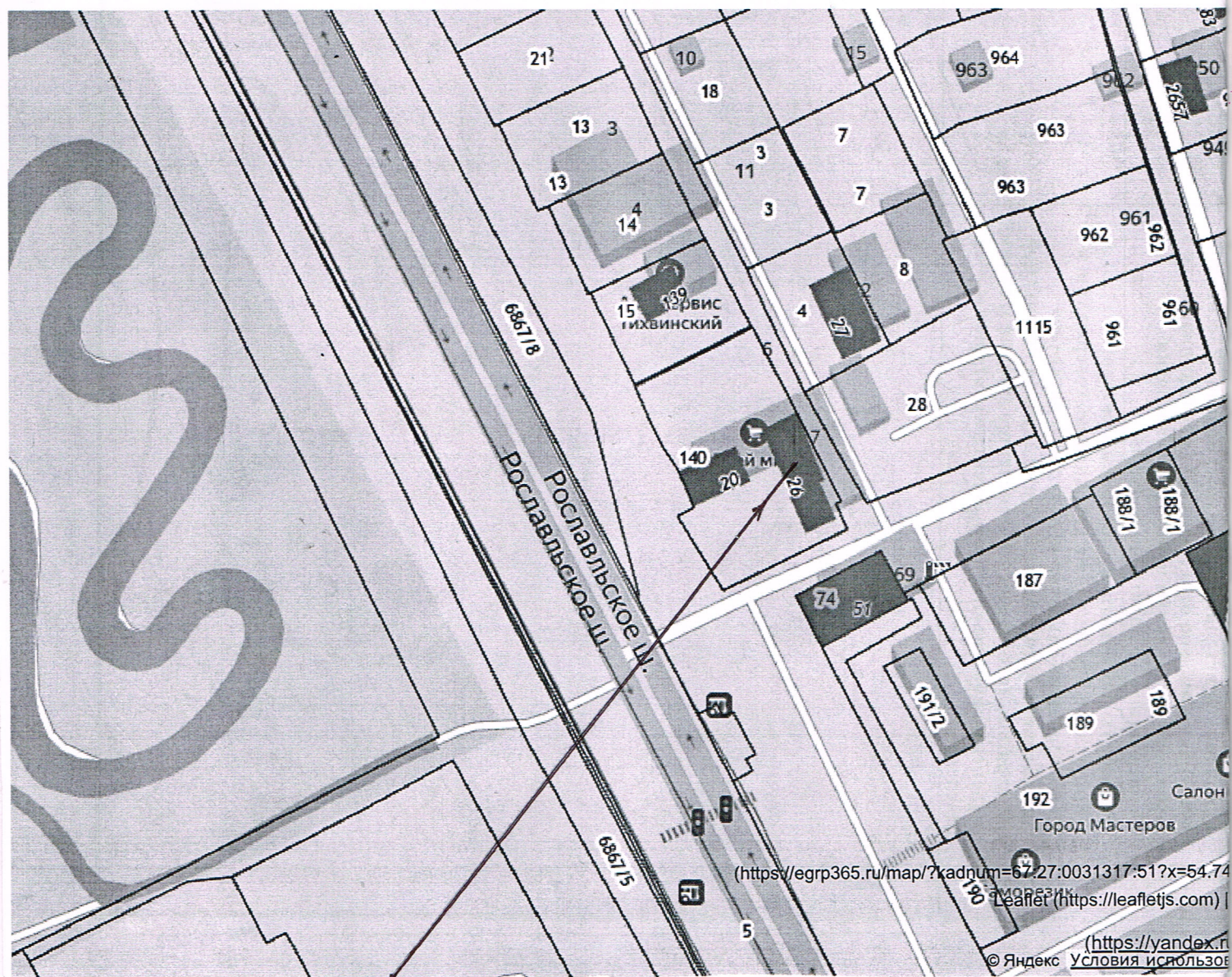


# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Россия (/map/) → Смоленская область

Публичная кадастровая карта Смоленской области на 03.12.2024

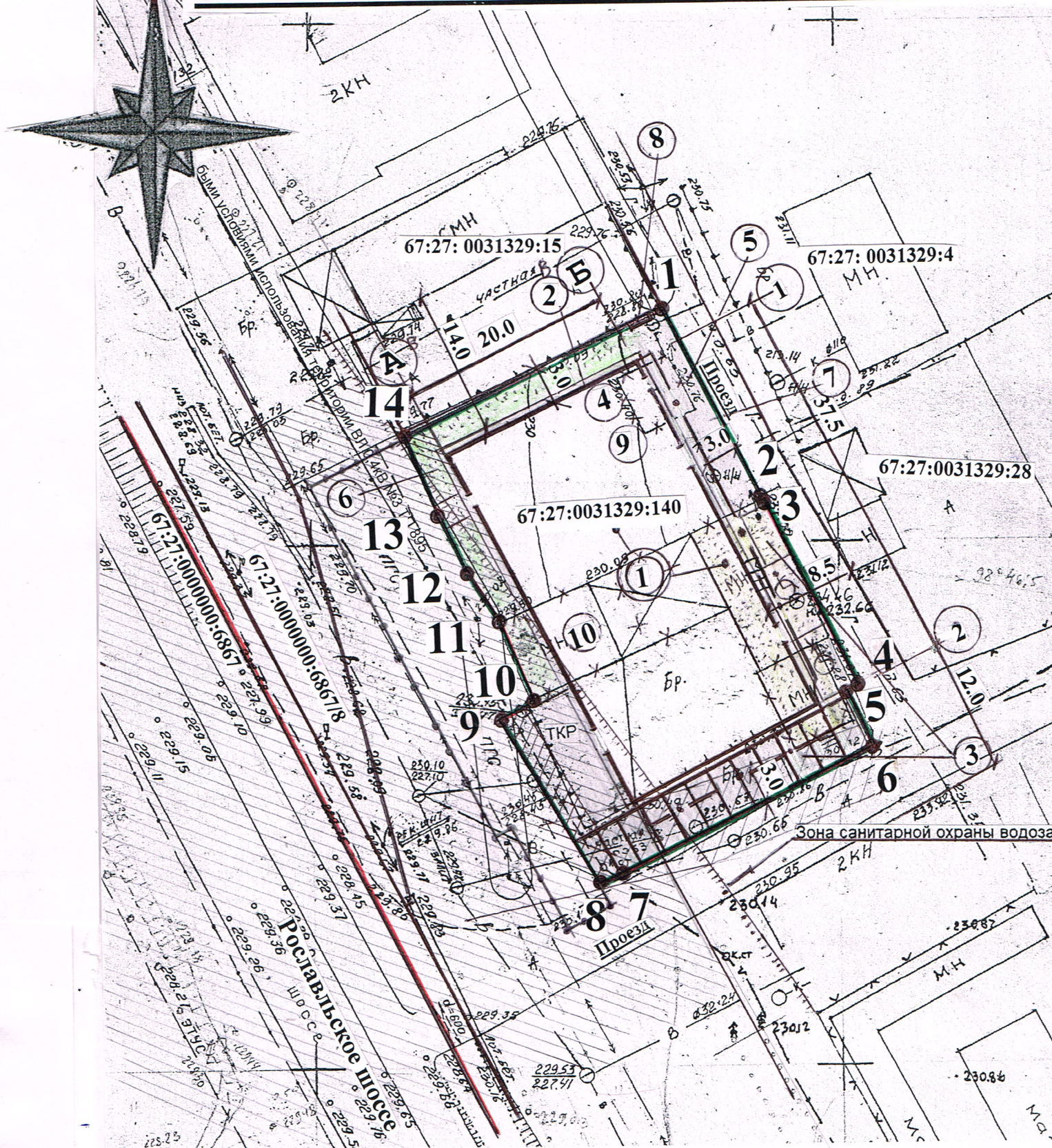
Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения



Место размещения земельного участка и объекта недвижимости, подлежащего реконструкции



# СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500




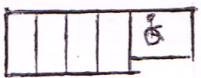
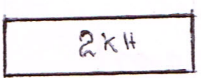

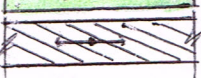

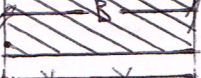
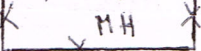





# ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Реконструкция существующего 1-но этажного объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031329:26 -нежилое строение площадью 145.3кв.м под 1-но этажное здание магазина общей площадью 735.0кв.м	750.0	М2
2.	Отмостка вокруг здания шириной не менее 0.75м	75.0	М2
3.	Кратковременная парковочная площадка на 15м/мест , в том числе 2 м/места для маломобильных групп населения	211.5	М2
4.	Мусоросборочная контейнерная площадка (в спецпомещении магазина)	10.0	М2
5.	Погрузо-разгрузочная площадка	90.0	М2
6.	Озеленение (1355:100X15%)	203.0	М2
7.	Проезды	25.5	М2
8.	Первичные средства пожаротушения -щит с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами	1	шт
9.	Место постановки технологического транспорта на 1м/место(малогабаритный погрузчик в спецпомещении объекта).	12.5	м2
10.	Существующий гараж с кадастровым номером 67:27:0031329:20 площадью 105,2кв.м (под снос)	-	-

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1	2	
		Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031329:140 площадью 1355кв.м
		Границы, в пределах которых разрешается строить (реконструировать) объект капитального строительства согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска
		Существующий объект с кадастровым номером 67:27:0031329:26 площадью 145.3кв.м, подлежащий реконструкции
		Планируемый объект реконструкции
		Места кратковременной парковки автомашин, в том числе для МГН
		Существующие здания
		Твердые покрытия-брусчатка
		Озеленение -газон
		Зона с особыми условиями использования территории-ВЛ-0.4кВ№3 ТП895
		Кабель телефонной связи с охранный зоной по 2м от сети
		Водопровод с охранный зоной по 5м в обе стороны от сети
		Гараж с кадастровым номером 67:27:0031329:20 под снос



# ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140	1355.0	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства (реконструкции): -до реконструкции -после реконструкции	181.0 750.0	м2 %
3.	Процент застройки (750.0:1355.0X100)	55.4	%
4.	Площадь озеленения	203.0	м2
5.	Процент озеленения(203.0:1355X100)	15.0	%
6.	Площадь твердых покрытий	402.0	М2

## ПРИМЕЧАНИЕ

1.Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 для реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031329:26 «Нежилое строение» под «Здание магазина» условно разрешенного вида использования общей площадью более 300кв.м (планируется 735.0кв.м) на указанном земельном участке выполнена согласно норм СП42.13330.2016 «СНиП2.07.01- 89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», 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, 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 данного объекта.

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 планируемым строительством (реконструкцией) объекта -в законодательно установленном порядке.

						21/2024	ГП					
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031329:140 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. «Тихвинка», уч.6, уч.7 «Магазины» (код.4.4), на котором предполагается реконструкция объекта капитального строительства нежилого здания «нежилое строение» с кадастровым номером 67:27:0031329:26 под «Здание магазина» общей площадью более 300кв.м (планируется 735,0кв.м) при соблюдении технических регламентов его надежности и безопасности, не превышая предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом: градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а также требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства, реконструкции объекта.						
Директор		Шевцова Л.И.		ГЕНПЛАН			стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ			
ГИП		Шевцова Л.И.						1				
				Схема планировочной организации земельного участка.. Экспликация зданий и сооружений. Технито-экономические показатели. условные обозначения			ООО «Параллель»					