

# 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

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Даркон»**

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

ВОЗМОЖНОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0030716:58 – ЗДАНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО САЛОНА МАГАЗИНА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ПОМЕЩЕНИЙ С 1160.2КВ.М НА ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ 1273.5КВ.М, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ПОМЕЩЕНИЙ 1210.0КВ.М (БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ НАИМЕНОВАНИЯ ОБЪЕКТА), РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ №67:27:0030716:167, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. 2-Я БРЯНСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №2А, В СООТВЕТСТВИИ С ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА, НЕ ПРЕВЫШАЯ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ, А ТАКЖЕ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ДАННОГО ОБЪЕКТА, С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №RU67302000-6111.

*Проектные предложения для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка для реконструкции объекта и внесения соответствующих изменений в градостроительный план земельного участка №RU67302000-6111*



# 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

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Даркон»**

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
ВОЗМОЖНОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0030716:58 – ЗДАНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО САЛОНА МАГАЗИНА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ПОМЕЩЕНИЙ С 1160.2КВ.М НА ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ 1273.5КВ.М, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ПОМЕЩЕНИЙ 1210.0КВ.М (БЕЗ ИЗМЕНЕНИЯ НАИМЕНОВАНИЯ ОБЪЕКТА), РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ №67:27:0030716:167, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. 2-Я БРЯНСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №2А, В СООТВЕТСТВИИ С ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА, НЕ ПРЕВЫШАЯ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ, УСТАНОВЛЕННЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ, А ТАКЖЕ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ДАННОГО ОБЪЕКТА, С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВНЕСЕНИЕМ ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №RU67302000-6111.

*Проектные предложения для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка для реконструкции объекта и внесения соответствующих изменений в градостроительный план земельного участка №RU67302000-6111*

Директор \_\_\_\_\_

Л.И. Шевцова

ГИП \_\_\_\_\_

Л.И. Шевцова

Г. СМОЛЕНСК  
2020



**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**  
ВОЗМОЖНОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0030716:58 – ЗДАНИЯ АВТОМОБИЛЬНОГО  
САЛОНА- МАГАЗИНА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ПОМЕЩЕНИЙ С 1160.2КВ.М НА ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ  
1273.5КВ.М, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ПОМЕЩЕНИЙ 1210.0КВ.М (БЕЗ  
ИЗМЕНЕНИЯ НАИМЕНОВАНИЯ ОБЪЕКТА), РАСПОЛОЖЕННОГО В ГРАНИЦАХ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ №67:27:0030716:167,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ.  
2-Я БРЯНСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №2А, В СООТВЕТСТВИИ С  
ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОЙ  
ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА, НЕ ПРЕВЫШАЯ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ,  
УСТАНОВЛЕННЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ, А ТАКЖЕ С  
УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ  
ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ  
РЕКОНСТРУКЦИИ ДАННОГО ОБЪЕКТА, С ПОСЛЕДУЮЩИМ ВНЕСЕНИЕМ  
ИЗМЕНЕНИЙ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
№RU67302000-6111.

В результате визуального обследования 29.03.2020г. Обществом с  
ограниченной ответственностью «Параллель», являющегося членом СРО  
Ассоциации проектировщиков «СтройПроект» и СРО Ассоциации  
изыскателей «Объединение изыскателей «Альянс», имеющего  
Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального  
строительства №59, выданное НП СРО Проектировщиков «СтройПроект»  
от 16.07.2012г., объекта недвижимости с кадастровым номером  
67:27:0030716:58-здания *автомобильного салона – магазина*,  
расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0030716:167 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.2-я  
Брянская, земельный участок №2А, земельного участка с кадастровым  
номером 67:27:0030716:167 по указанному адресу, прилегающих  
территорий, изучения ряда документов, приводим следующее:

Объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030716:58-здание  
автомобильного салона – магазина и земельный участок с кадастровым  
номером 67:27:0030716:167 по праву собственности принадлежат Обществу  
с ограниченной ответственностью «Даркон», что подтверждается Выписками  
из Единого государственного реестра недвижимости об основных  
характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

Согласно правоустанавливающих документов объект недвижимости с  
кадастровым номером 67:27:0030716:58-здание *автомобильного салона –*  
*магазина*-это отдельно стоящее 3-х этажное здание, в том числе третий этаж  
–подвал, общая площадь помещений объекта - 1160.2кв.м (площадь  
застройки 450.0кв.м). Здание *автомобильного салона –магазина* –это объект



розничной торговли автомобилями и всевозможными аксессуарами для автомобилей.

Согласно правоустанавливающих документов земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030716:167 имеет площадь 2483 кв.м, вид разрешенного использования земельного участка — «под магазин розничной торговли и бытового обслуживания». На земельном участке проходят инженерные сети с их охранными зонами: ливневая канализация — по 3 м от сети, газопровод низкого давления — по 2 м от сети, электрический кабель — по 1.0 м от сети, водопровод — по 5 м от сети, кабель телефонной связи — по 1 м от сети. Зеленые насаждения — деревья ценных пород отсутствуют. К объекту подведены все инженерные сети: канализации, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, телефонной связи. Объект недвижимости и инженерные сети нанесены на планшет города Смоленска.

На земельном участке кроме здания автомобильного салона-магазина с кадастровым номером 67:27:0030716:58 расположено два других объекта недвижимости: отдельно стоящее здание с кадастровым номером 67:27:0030716:161-СТО для автомобильного салона-магазина общей площадью 661.6 кв.м (площадь застройки 666.0 кв.м), предназначенный для технического обслуживания и ремонта автомашин, купленных в автомобильном салоне-магазине, и объект пристроенный к зданию салона-магазина с кадастровым номером 67:27:0030716:161-подсобное здание для автомобильного салона-магазина с теплогенераторной общей площадью 67.3 кв.м (площадь застройки 84.0 кв.м), предназначенный для размещения газового оборудования для обеспечения теплом здания автомобильного салона-магазина.

Объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030716:58-здание автомобильного салона — магазина — это основное здание на земельном участке, два других объекта недвижимости: с кадастровым номером 67:27:0030716:161-СТО для автомобильного салона-магазина общей площадью 661.6 кв.м и с кадастровым номером 67:27:0030716:161-подсобное здание для автомобильного салона-магазина с теплогенераторной общей площадью 67.3 кв.м. являются объектами подсобными, вспомогательного использования и обеспечивают нормируемую рентабельную деятельность основного объекта, предназначены для обслуживания и эксплуатации основного объекта — здания автомобильного салона-магазина.

Оба объекта недвижимости: с кадастровым номером 67:27:0030716:161-СТО для автомобильного салона-магазина общей площадью 661.6 кв.м и с кадастровым номером 67:27:0030716:161-подсобное здание для автомобильного салона-магазина с теплогенераторной общей площадью 67.3 кв.м. по праву собственности принадлежат обществу с ограниченной ответственностью «Даркон».

Проведя ряд мониторинговых исследований, собственник объектов недвижимости и земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, действующих на настоящий период Правил Землепользования и застройки города Смоленска, в целях улучшения



условий работы работников предприятия и повышения качества обслуживания посетителей, обеспечения нормируемых противопожарных требований предполагает провести реконструкцию существующего объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030716:58-здания автомобильного салона – магазина, заключающуюся во внутренней перепланировке объекта и выполнении двух дополнительных пристроек общей площадью застройки 64.0 кв.м (52.4+11.95), в том числе 1-но этажная пристройка габаритов 8.3мХ6,28м =52.4 кв.м по наружному обмеру и 2-х этажная пристройка лестничного марша габаритов 28мХ4.27м=11.95м, что предусмотрено технологическими требованиями раздела СП 118.13330.2011 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения», а так же требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (СП 4.13130.2013 «Общие требования пожарной безопасности»). Название объекта и его назначение предполагается при реконструкции не изменять- здание автомобильного салона -магазина. Объект здание автомобильного салона-магазина в результате реконструкции предполагается следующих технических характеристик: здание 3-х этажное, площадь здания, посчитанная согласно Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016г. по внутреннему контуру стен, включая все внутренние стены и перегородки, составляет по трем этажам 1273.5 кв.м, в том числе общая площадь помещений -1210.0 кв.м, площадь застройки -514.0 кв.м., степень огнестойкости конструкций –II (стены кирпичные, перекрытия железобетонные, фундамент –существующий и проектируемый железобетонный), класс конструктивной пожарной опасности –СО, класс функциональной пожарной опасности –Ф3.5, стена пристроек со стороны соседних объектов с северной и западной стороны – противопожарные (без оконных проемов), центральный фасад с основным входом ориентирован на ул. 2-я Брянская, количество работающих в здании -15 человек, количество единовременных посетителей –не более 20 человек.

**Объемно-планировочное решение объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030716:58-здания автомобильного салона – магазина после предполагаемой реконструкции соответствует требованиям Свода правил СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06—2009 Общественные здания и сооружения» разделу «Объемно-планировочные решения. Безопасные параметры помещений».**

Объекты недвижимости и земельный участок согласно действующих на настоящий период Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490\*, внесенных изменений, утвержденных решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010г. №193\*, находятся в Промышленном районе города Смоленска в сложившейся застройке, в территориальной зоне Ж4-п-зоне застройки жилыми домами смешанной этажности с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения,



связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и существующих производственных объектов, преобладающий тип застройки которой –многоэтажные жилые дома с количеством этажей 5 и выше с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры), основной вид разрешенного использования земельных участков которой предусматривает размещение объектов розничной торговли и объектов, предназначенных для их обслуживания –вспомогательного использования. Согласно преобладающего типа жилой застройки –многоэтажные жилые дома от 5-ти этажей и выше регламенты данной территориальной зоны как для ЖЗ-согласно статьи 29 п.9 –объекты розничной торговли, к которым относится здание автомобильного салона-магазина, которые должны располагаться вдоль красной линии, что фактически имеет место, а общая площадь объекта недвижимости как основного вида разрешенного использования земельного участка здания автомобильного салона –магазина должна составлять в пределах от 500 кв.м до 1000 кв.м, фактическая общая площадь помещений объекта недвижимости до реконструкции составляет 1160.2 кв.м, после реконструкции общая площадь здания составит с учетом пристроек 1273.5 кв.м (согласно Приказа Минэкономразвития России от 01.03.2016 г.), в том числе общая площадь помещений 1210.0 кв.м.(чистая площадь помещений) **В связи с этим собственник здания и земельного участка ООО «Даркон» обращается в Администрацию города Смоленска за разрешением на условно-разрешенный вид использования земельного участка под реконструкцию объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030706:58-здания автомобильного салона-магазина: с общей площади помещений 1160.2 кв.м на общую площадь здания с учетом пристроек 1273.5 кв.м, в том числе общую площадь помещений 1210.0 кв.м. Кроме того необходимо внести изменение в вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030716:167: с «Под магазин розничной торговли и бытового обслуживания» на «Под здание автомобильного салона-магазина и объекты вспомогательного использования : СТО для автомобильного салона –магазина и подсобное здание для автомобильного салона-магазина с теплогенераторной».**

В целях соблюдения противопожарных требований приводим следующее:

Согласно раздела 15 «Противопожарные требования» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также ныне действующего Свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», «Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны



проектироваться в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

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: *степень огнестойкости; класс конструктивной пожарной опасности; класс функциональной пожарной опасности.*

В связи с чем классификация общественных зданий на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030716:167 и на рядом расположенных земельных участках в соответствии с выше описанными конструктивными характеристиками следующие: степень огнестойкости конструкций – II (стены кирпичные, перекрытия железобетонные, фундамент – существующий железобетонный), класс конструктивной пожарной опасности – CO, класс функциональной пожарной опасности – Ф3.5 и Ф5.1.

Согласно п.4.4 раздела 4 «Общие требования пожарной безопасности» Свода правил СП4.13130.2013 противопожарное расстояние между зданиями, сооружениями определяется как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояние между этими конструкциями.

Расстояние до соседнего здания с кадастровым номером 67:27:0030716:161 предполагается 5.0м, здание с кадастровым №67:27:0030716:162 расположено вплотную к реконструируемому объекту, расстояние от пристройки до здания на смежном земельном участке с северной стороны составляет 6.0м.

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 : щит с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами с подъездом к ним по проездам с твердым покрытием. Наружное пожаротушение объекта предусмотрено от пожарного гидранта, расположенного на закольцованной водопроводной сети не далее 150м. Предусмотрен подъезд к земельному участку и объекту бытового обслуживания со стороны ул. 2-я Брянская .

В обоснование размещения объекта реконструкции в 5-ти метрах от здания по западной границе приведем следующее:

Согласно требований норм безопасности необходимо соблюдение нормируемых противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями.

Согласно п.4.4 СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные



расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояние между наружными стенами.

Согласно п.4.3 СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями определяются в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности и принимаются согласно табл.1, согласно которой расстояние между зданиями степень огнестойкости конструкций –II (стены кирпичные, перекрытия железобетонные, фундамент –существующий железобетонный), класс конструктивной пожарной опасности –СО, к которым относится реконструируемый и рядом расположенные объекты, составляет 6м.

Согласно п.4.1.2 **расстояния** между общественными зданиями и сооружениями **не нормируются** (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» для зданий и сооружений с минимальными допустимыми значениями площади и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Как было сказано выше к земельному участку с кадастровым номером 67:27:0012711:167 и объекту реконструкции **имеются нормируемые проезды и подъезды с твердым покрытием, к рядом расположенным здания так же имеются нормируемые проезды и подъезды**. Согласно СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» нормируемая суммарная площадь этажа в пределах пожарного отсека (в пределах периметра сложившейся застройки) не должна превышать 2500кв.м (табл.6.10 СП2.13130), фактическая суммарная площадь этажа в пределах пожарного отсека на группу зданий составляет не более 1190кв.м, т.е. не превышает допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека на 1310кв.м, в связи с чем размещение объекта реконструкции при выполнении пристройки с западной стороны на расстоянии 5м от здания с кадастровым номером 67:27:0030716:161 **следует считать нормативным**.

Кроме того, учитывая, что на предполагаемой пристройке предполагается со стороны здания с западной стороны **выполнить глухие противопожарные стены**, и в зданиях **имеется автоматическая пожарная установка**, то согласно п.4.6 СП4.13130.2013 и п.6.7.2 СП2.13130.2012 для зданий II –ой степени огнестойкости при наличии автоматического пожаротушения площадь этажа в пределах одного противопожарного отсека может быть увеличена более чем в два раза, т.е. количество зданий в данном сложившемся пожарном отсеке (существующая группа зданий) может быть еще больше, между которыми противопожарное расстояние нормироваться не будет.



*В целях соблюдения градостроительных регламентов приводим следующее:*

Земельный участок является нормативным по площади, который обеспечивает размещение объектов капитального строительства и нормируемых площадок и элементов благоустройства, необходимых для обслуживания и эксплуатации объекта реконструкции и других объектов, расположенных в границах земельного участка: кратковременные парковочные площадки, в том числе м/места для маломобильных групп населения, погрузо-разгрузочная площадка, размещение технологического транспорта ( в пристройке), мусоросборная контейнерная площадка, местная локальная ливневая канализация с дождеприемным колодцем и колодцем-накопителем, первичные средства пожаротушения , озеленение.

Согласно статьи 17 Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490\*, внесенных изменений , утвержденных решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010г. №193\*, минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади , занимаемой существующим объектом недвижимости и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади для размещения парковочных машино-мест, проездов , погрузо-разгрузочных площадок и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами.

К земельному участку и объектам недвижимости – имеются существующие подъездные пути, обеспечивающие транспортную и пешеходную связь на ул. 2-я Брянская , обеспечивающую транспортную связь с иными улицами и проездами города Смоленска, которые обеспечивают к объекту и земельному участку подъезд пожарных автомашин, автомашин технологического и личного автотранспорта, подъездные пути -с твердым покрытием. Земельный участок имеет спокойный рельеф.

Количество парковочных мест согласно раздела «Ж» «Нормы расчета автостоянок автомобилей» таблица Ж1 составит не более 20 м/места (1273.5 кв.м общей площади объекта делим на 70 кв.м расчетной единицы на 1 автомобиль), в том числе, с целью соблюдения требований СП59.13330.2012 «СНиП35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» предусмотрено 2 м/м из числа расчетных 20-ти м/мест для маломобильных групп населения ( не менее 10 % от общего количества мест). Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом автотранспорта I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м) по ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС «Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта».



Нормируемый коэффициент застройки земельного участка соблюдается.

При размещении в границах земельного участка оговоренных выше в соответствии с экспликацией генплана Схемы планировочной организации земельного участка зданий, сооружений, площадок и элементов благоустройства, необходимых для обслуживания и эксплуатации объекта реконструкции соблюдается нормируемый коэффициент застройки, установленный приложением «Б» (обязательное) Свода правил СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», не более 60%, фактический коэффициент застройки составляет  $51\% = 1264 \text{ кв.м}$  суммарная площадь застройки объектов, расположенных на земельном участке согласно ТЭП схемы планировочной организации земельного участка, делим на площадь земельного участка  $2483 \text{ кв.м}$ , что не превышает предельный норматив. То есть реконструкция здания автомобильного салона-магазина при выполнении дополнительных пристроек площадью застройки  $64 \text{ кв.м}$  не нарушает предельный коэффициент застройки земельного участка.

*В целях соблюдения экологических и санитарно-гигиенических требований приводим следующее:*

При расположении объекта реконструкции здания автомобильного салона-магазина согласно Схемы планировочной организации земельного участка инсоляция помещений рядом расположенных зданий не затрагивается и соответствует нормативу - не менее 2х часов (СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», раздел «Улучшение микроклимата» и согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076), на объекте не предполагаются вредные выбросы, способный оказать негативное воздействие на окружающую среду. В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» на земельном участке предусмотрены: урна для мелкого мусора (у входа в здание и мусоросборная контейнерная площадка площадью земельного участка  $10 \text{ кв.м}$  в спецпомещении объекта, вывоз мусора – централизованно по договору со спец.АТХ. Кроме того, на земельном участке предусмотрена дождевая канализация местная с дождеприемными колодцами и колодцами накопителями с последующим вывозом накопившихся иловых отложений централизованно. В связи с этим, размещение объекта реконструкции согласно проектного решения Схемы планировочной организации земельного участка – **нормативное.**



**ВЫВОД:** исходя из выше изложенного, учитывая, , что реконструкция объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030716:58 -здания **автомобильного салона-магазина общей площадью 1160.2кв.м** , расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030716:167, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.2-я Брянская, земельный участок №2А без изменения наименования объекта: **здание автомобильного салона-магазина общей площадью здания 1273.5кв.м , в том числе общей площадью помещений 1210.0кв.м** предполагается в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими , противопожарными требованиями, а также требованиями технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации, не превышая предельные параметры, установленные градостроительным регламентом, а так же с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты при реконструкции объекта , **то разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка под реконструкцию объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030706:58-здания автомобильного салона-магазина: с общей площади помещений 1160.2кв.м на общую площадь здания 1273.5кв.м , в том числе общую площадь помещений 1210.0кв.м., кроме того внесение изменения в вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030716:167: с «Под магазин розничной торговли и бытового обслуживания» на «Под здание автомобильного салона-магазина и объекты вспомогательного использования : СТО для автомобильного салона –магазина и подсобное здание для автомобильного салона-магазина с теплогенераторной» ВОЗМОЖНО.**

В связи с чем в ранее утвержденный Градостроительный план земельного участка №RU 67302000-6111 необходимо внести соответствующие изменения в части наименования объекта капитального строительства (реконструкции) условно-разрешенного вида использования – общей площадью здания 1273.5кв.м , в том числе общей площадью помещений 1210.0кв.м.-здание автомобильного салона –магазина.

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»

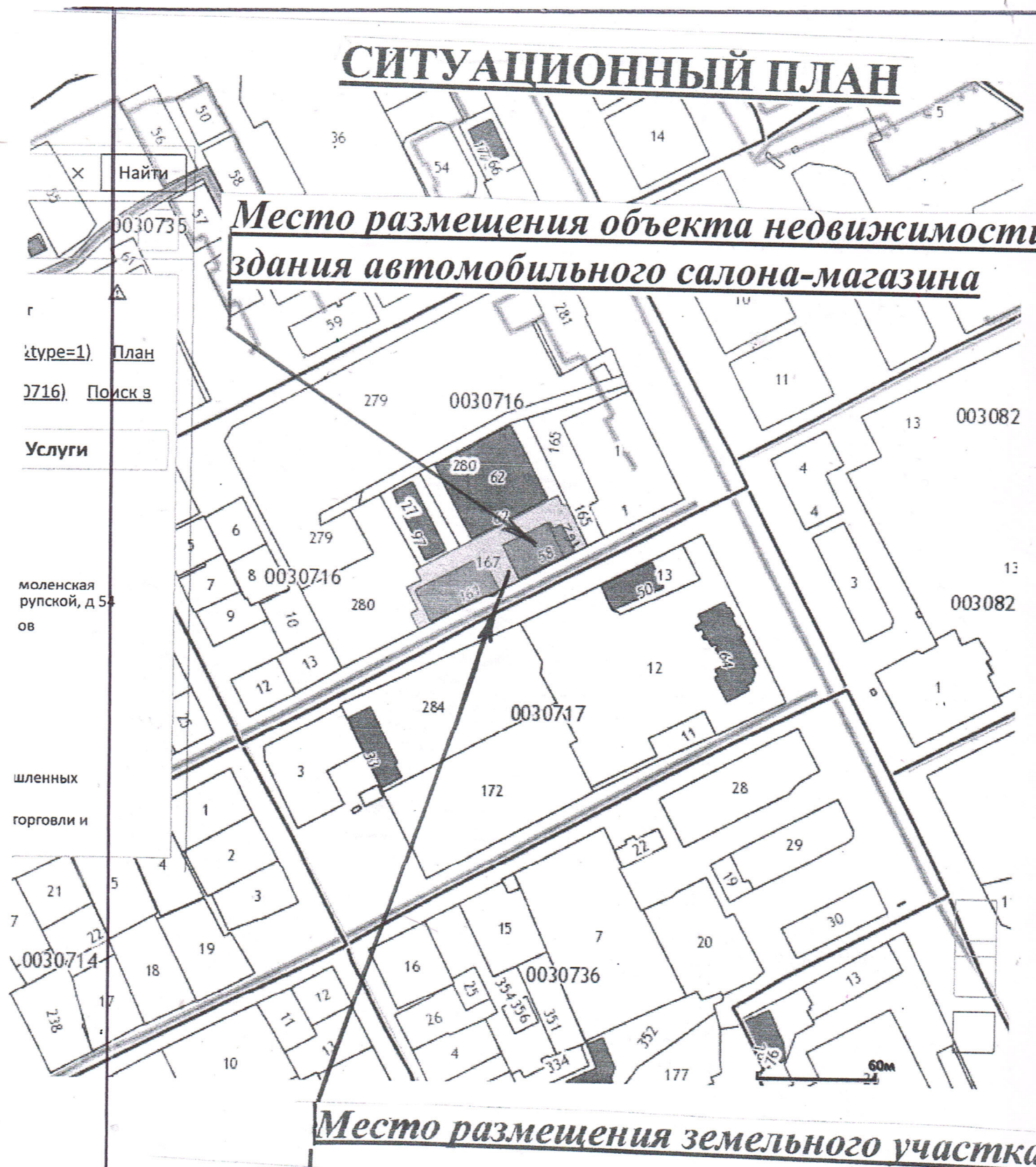
Л.И.Шевцова





# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

**Место размещения объекта недвижимости  
здания автомобильного салона-магазина**



**Место размещения земельного участка**

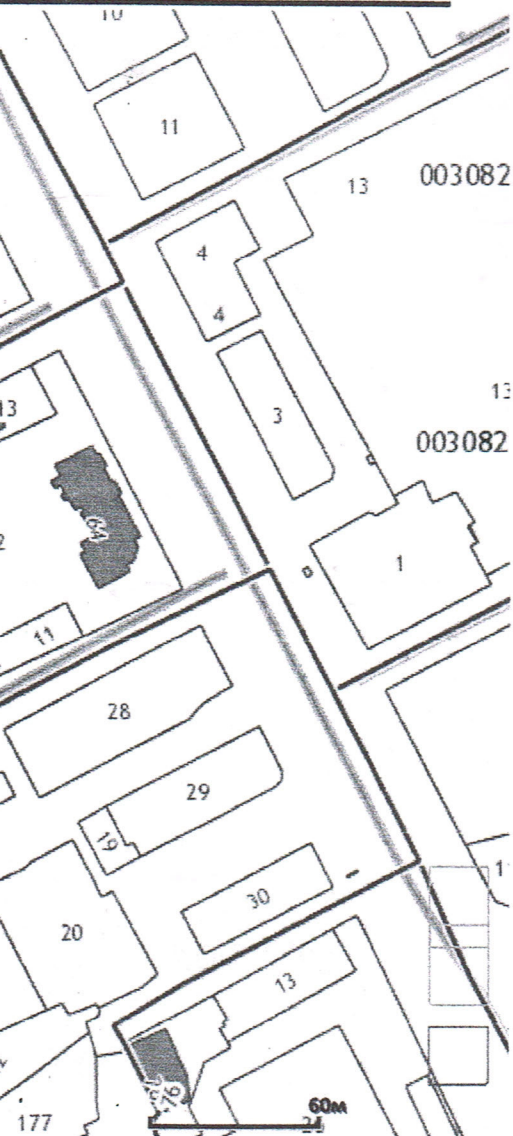
## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030716:167 в лит.1-10	2483.0	м2
2.	Площадь застройки	1264.0	м2
3.	Площадь озеленения	100.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	1119.0	м2
5.	Процент застройки 1264:2483X100	51	%



# ЫЙ ПЛАН

екта недвижимости-  
салона-магазина

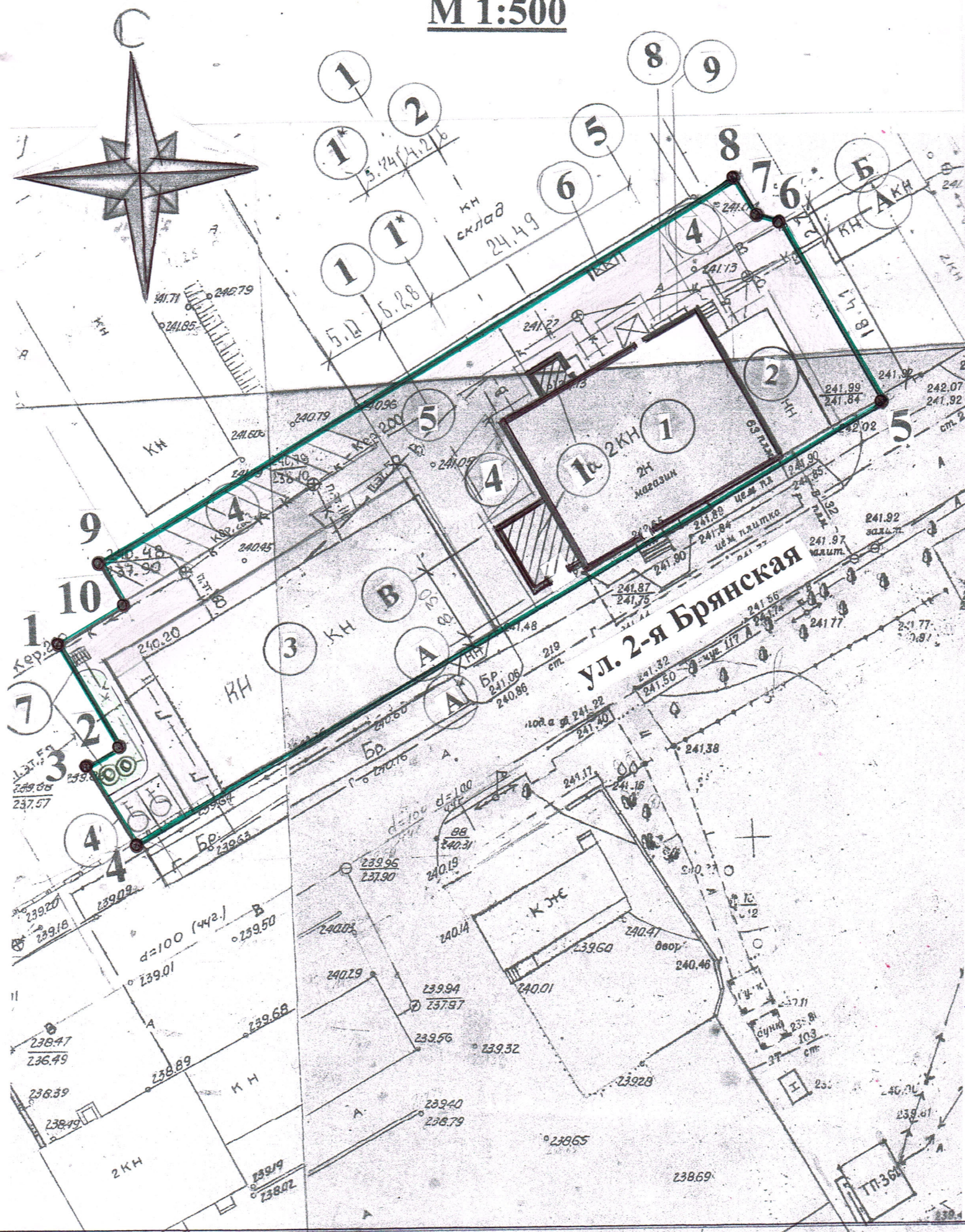


я земельного участка

## ПОКАЗАТЕЛИ

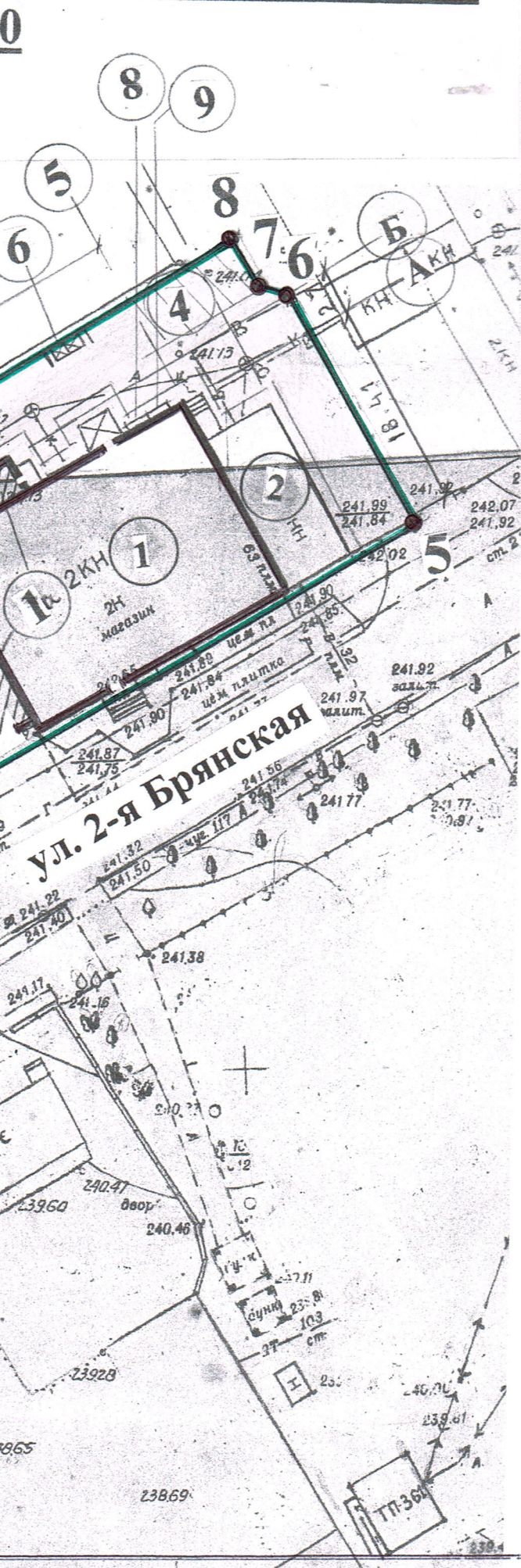
	Площадь, застройки	Ед. изм.
астровым	2483.0	М2
1-10	1264.0	М2
	100.0	М2
	1119.0	М2
	51	%

## СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500





# ПАРКОВОЧНОЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



## ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Реконструкция существующего объекта недвижимости-здания авомобильного салона-магазина с кадастровым номером 67:27:0030716:58 -до реконструкции общей площадью помещений 1160.2кв.м -после реконструкции площадью здания 1273.5кв.м, в том числе общей площадью помещений 1210.0кв.м	450.0 514.0	M2 M2
1а	Пристройка и лестничный марш	64.0	M2
2.	Существующий объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030716:162	84.0	M2
3.	Существующий объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0030716:161	666.0	M2
4.	Кратковременная парковочная площадка на 20м/мест, в том числе 2м/место для маломобильных групп населения (не менее 10% от общего количества м/мест)	268.2	M2
5.	Погрузо-разгрузочная площадка	144.0	M2
6.	Мусоросборная контейнерная площадка	8.0	M2
7.	Местная локальная ливневая канализация с дождеприемным колодцем и колодцами накопителями на территории объекта	16.0	M2
8.	Щит с пожарным инвентарем	1шт	
9.	Ящик с песком и лопатами	1шт	

## ПРИМЕЧАНИЕ

1. Размещение объекта капитального строительства – реконструкции здания авомобильного салона-магазина условно-разрешенного вида использования по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.2-я Брянская, земельный участок №2а выполнено согласно норм СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с учетом сложившейся градостроительной ситуации, ранее отведенными земельными участками иным землепользователям, в соответствии с Правилами Землепользования и Застройки города Смоленска, с учетом градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований, действующих на территории Российской Федерации, с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе реконструкции данного объекта.
2. В охранных зонах инженерных сетей не производить капитальных и некапитальных строений, не высаживать деревья и кустарники, обеспечить собственникам сетей беспрепятственный доступ для ремонта и осмотра сетей при необходимости (ввиду стесненности чертежа охранные зоны не заштрихованы).
3. Согласования с заинтересованными службами города Смоленска, а также с третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты реконструкцией объекта – в законодательно установленном порядке.



# ГЕНПЛАНА

наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
общая площадь земельного участка	2483.0	кв.м
площадь здания	450.0	М2
площадь территории	514.0	М2
площадь двора	64.0	М2
площадь с/угодий	84.0	М2
площадь с/угодий	666.0	М2
площадь для размещения (не менее 1/мест)	268.2	М2
площадь	144.0	М2
площадь	8.0	М2
площадь канализации с колодцами	16.0	М2
объекта	1 шт	
	1 шт	

## МЕ

ства – реконструкции здания  
шенного вида использования по адресу:  
кая, земельный участок №2а выполнено  
-89\* Градостроительство. Планировка и  
етом сложившейся градостроительной  
ками иным землепользователям, в  
Застройки города Смоленска, с учетом  
ких и противопожарных требований,  
ции, с учетом требований по соблюдению  
рых могут быть затронуты в ходе

одить капитальных и некапитальных  
обеспечить собственникам сетей  
а сетей при необходимости (ввиду  
ваны).  
города Смоленска, а также с третьими  
ыть затронуты реконструкцией объекта –

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1	2	Граница земельного участка площадью 2483 кв.м с кадастровым номером 67:27:0030716:167 в лит.1-10
	1	Реконструируемый объект – здание автомобильного салона-магазина
		Пристройки к зданию
		Существующие здания и сооружения
	A	Твердые покрытия- асфальтобетон
		Озеленение-газон
	K	Существующая линия канализации с охранной зоной по 3м в обе стороны от сети
	B	Существующий водопровод с охранной зоной по 5м в обе стороны от сети
		Кабель телефонной связи по 1м в обе стороны от сети
		Существующая электролиния с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети
		Мусоросборная контейнерная площадка с твердым покрытием с установкой металлических контейнеров
		Кратковременные парковочные площадки
		Местная локальная ливневая канализация в составе:
		-дождеприемный колодец
		-колодцы -накопители
		Газопровод с охранной зоной 2м в обе стороны от сети

						15/2020	ГП				
						Технико-экономическое обоснование возможности реконструкции здания автомобильного салона-магазина по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-я Брянская, земельный участок №2а					
Директор	Шевцова Л.И.					ГЕНПЛАН	стадия	лист	листов		
ГИП	Шевцова Л.И.							01			
						Схема планировочной организации земельного участка, экспликация, ТЭП, условные обозначения	ООО «Параллель»				