

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

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Северное Сияние»

Технико-экономическое обоснование

*возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объекта
капитального строительства кафе «Экспресс»,
расположенного на земельном участке с кадастровым
номером 67:27:0030602:1, по адресу: Смоленская
область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д.7-а*

Г. СМОЛЕНСК
2020

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

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Северное Сияние»

Технико-экономическое обоснование

*возможности отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объекта
капитального строительства кафе «Экспресс»,
расположенного на земельном участке с кадастровым
номером 67:27:0030602:1, по адресу: Смоленская
область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д. 7-а*

Директор _____

Л.И. Шевцова

ГИП _____

Л.И. Шевцова



Г. СМОЛЕНСК
2020

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства кафе «Экспресс», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030602:1, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д. 7-а.

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030602:1, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д. 7-а, а также объекта капитального строительства, расположенного на данном земельном участке-кафе «Экспресс», прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда представленных документов, приводим следующее:

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030602:1 для реконструкции объекта капитального строительства кафе «Экспресс», расположенного на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0030602:1 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д. 7-а разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок и объект недвижимости, расположенного на данном земельном участке, топографической съемки масштаба 1:500, представленной застройщиком, Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенных изменений Решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010 №193*, а так же требований Постановления Администрации Смоленской области от 12.11.2010 №677 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Смоленске на территории, ограниченной улицей Тенишевой, бульваром Гагарина и проспектом Гагарина, градостроительных регламентов и режимов использования их земель», земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030602:1 расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, в пределах которой установлен режим 3.4..

Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0030602:1 имеет площадь 1749 кв.м, земельный участок по праву собственности принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Северное Сияние», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.01.2009г. . Разрешенное использование земельного участка –под кафе «Экспресс».

Существующий объект недвижимости кафе «Экспресс», расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030602:1—это одноэтажное нежилое кирпичное здание, кадастровый (условный) номер объекта капитального строительства кафе «Экспресс» -67-67-01/013/2006-352, общая площадь объекта — 211кв.м, площадь застройки 260кв.м, объект по праву собственности также принадлежит Обществу с ограниченной ответственностью «Северное Сияние», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 26.01.2009г. №366913 серии67-АБ.

В связи с производственной необходимостью в целях улучшения условий труда работников объекта, а также повышения уровня обслуживания посетителей объекта, предполагается реконструкция объекта при увеличении габаритов за счет выполнения пристройки без изменения функционального назначения объекта при увеличении общей площади объекта до 1000 кв.м.

Реконструкция объекта предполагается с учетом градостроительной сложившейся ситуации: расположения подъездных путей, с учетом соблюдения нормируемых расстояний до строений окружающей застройки, с учетом соблюдения охранных зон проходящих по земельному участку инженерных сетей. В границах земельного участка с кадастровым номером №67:27: 0030602:1 отсутствуют иные объекты недвижимости, присутствуют зеленые насаждения. Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0030602:1 имеет конфигурацию криволинейного очертания, рельеф участка —спокойный, к земельному участку обеспечены обустроенные с твердым покрытием подъездные пути - проезды, обеспечивающие нормируемую транспортную и пешеходную связь земельного участка с проспектом Гагарина и иными улицами города Смоленска. Земельный участок расположен вдоль красной линии проспекта Гагарина.

На настоящий период правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства в соответствии с ныне действующими Правилами Землепользования и застройки г. Смоленска решает на земельном участке провести реконструкцию при увеличении технических параметров объекта за счет дополнительной пристройки при сохранении назначения объекта, увеличении его общей площади от 500кв.м до 1000кв.м, при сохранении его этажности —в 1-н этаж.

Согласно Правилам Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенных изменений Решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010 №193* земельный участок расположен в зоне ОЖ—зоне размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения с включением объектов инженерной инфраструктуры,

согласно основных видов разрешенного использования земельного участка – реконструкция объектов общественного питания . Согласно градостроительного регламента, установленного Правилами землепользования и застройки города Смоленска объекты общественного питания должны располагаться вдоль красной линии улиц и общая площадь объектов должна составлять не менее 500 кв.м и не более 1000 кв.м, в связи с чем реконструкция объекта кафе «Экспресс» по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, просп. Гагарина , д.7-а планируется при увеличении общей площади объекта согласно установленного градостроительного регламента от минимальной общей площади до максимальной площади 1000 кв.м, расположен объект вдоль красной линии проспекта Гагарина, в связи с чем планируемый объект реконструкции относится к основным видам разрешенного использования земельного участка.

Реконструкция объекта планируется с учетом требований зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, в пределах которой установлен режим 3.4.

Согласно приложению 3 к Постановлению Администрации Смоленской области от 12.11.2010 №677 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Смоленске на территории , ограниченной улицей Тенишевой, бульваром Гагарина и проспектом Гагарина, градостроительных регламентов и режимов использования их земель» земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030602:1 расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, в пределах которой установлен режим 3.4.

Реконструкция объекта планируется с учетом соблюдения требований зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, в пределах которой установлен режим 3.4.

Согласно пункта 2.8. выше названного Постановления «Режим 3.4, установленный в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия» на территории, в пределах которой установлен режим 3.4, в соответствии с проектами проведения землеустроительных, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, согласованными с государственными органами, уполномоченными в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, разрешается:

- реконструкция дома 7а по проспекту Гагарина;
- проведение работ по реконструкции участка наружной теплотрассы с ее последующим размещением под землей;
- благоустройство территории, использование для покрытий мостовых исторических материалов, хорошо

пропускающих влагу (брусчатка, клинкерный кирпич, плитка и др.);

- проведение мероприятий по сохранению существующих зеленых насаждений, их таксации, выполнение работ по озеленению территории;

- проведение работ по наружному электроосвещению территории;

- сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия "Дом жилой, 1954 г., арх. Я. Орун и "Дом жилой, в котором в 1942-1943 гг. находилась явочная квартира смоленских подпольщиков";

- обеспечение археологического надзора при проведении земляных работ в порядке, установленном законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия;

- обеспечение противопожарной безопасности в соответствии с действующим регламентом.

Запрещается:

- новое строительство;

- размещение стоянок автотранспорта

Согласно схемы планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию, в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27: 0030602:1 в соответствии с размером его площади предполагается реконструкция объекта лит.1 по генплану площадью застройки 1000 кв.м. Степень огнестойкости объекта реконструкции-II (вторая)-стены из кирпича, перекрытия железобетонные.

Размещение проектируемого объекта реконструкции на территории земельного участка на графической части «Схеме планировочной организации земельного участка» выполнено в соответствии с требованиями технических регламентов надежности и безопасности СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», техническими регламентами о требованиях пожарной безопасности – Федерального закона №123-ФЗ от 22.07.2008г..

Район г. Смоленска – Промышленный.

Строительно – климатическая зона – IIВ.

Снеговой район – III.

Ветровой район – II.

Размещение объекта капитального строительства (реконструкции) предполагается с отступом от границ земельного участка согласно

действующего законодательства при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации как объекта в границах земельного участка, так и объектов на смежных земельных участках, которые отображены на схеме планировочной организации земельного участка.

На земельном участке и прилегающей территории в соответствии со ст.17 Правил землепользования и застройки города Смоленска согласно технологическим требованиям кроме указанного объекта капитального строительства (реконструкции) запроектированы необходимые площадки, сооружения и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации объекта: в границах отвода планируется разместить погрузо-разгрузочную площадку для возможности доставки на объект продуктов питания и вывоза накопившихся отходов в процессе деятельности предприятия общественного питания, площадка для постановки технологического транспорта (кара-в спецпомещении объекта), проезды и проходы, отмостка к зданию, мусоросборочная контейнерная площадка, сохранение существующего озеленения и посадка новых зеленых насаждений ценных пород деревьев и кустарников-озеленение участка, наружное электроосвещение территории-существующие фонари торшерного типа (см. экспликацию зданий и сооружений графической части), стоянки для парковки автотранспорта работников предприятия общественного питания и посетителей кафе ввиду недопустимости размещения их в границах участка (требование режима 3.4) размещены на прилегающей территории перед объектом вдоль проспекта Гагарина на существующей стоянке автотранспорта.

Согласно статьи 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта должно размещаться на территории земельного участка в соответствии с табл.10.1. Согласно пункта 5 данной статьи за пределами земельного участка может размещено не более 50% необходимых машино-мест при размещении их на иных земельных участках, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения автостоянок. Стоянки для размещения индивидуального автотранспорта должны располагать от жилых домов и объектов образования на расстоянии, определенном СанПиНами.

Учитывая требование выше указанного Постановления Администрации Смоленской области от 12.11.2010 №677 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Смоленске на территории, ограниченной улицей Тенишевой, бульваром Гагарина и проспектом Гагарина, градостроительных регламентов и режимов использования их земель», режима 3.4 о недопустимости размещения стоянок автотранспорта в границах земельного участка, то все

необходимые для объекта реконструкции стоянки автотранспорта предусмотрено разместить на существующей стояночной площадке, предназначенной для стоянки автотранспорта, которая устроена специально для этих целей по проекту благоустройства проспекта Гагарина, выданного собственнику объекта (см. проект в приложении к ТЭО) Управлением дорожного хозяйства и строительства Администрации города Смоленска при предварительном с данным Управлением согласованием, данная стоянка обозначена и на Проекте планировки и межевания данного квартала.

Учитывая то обстоятельство, что в границах земельного участка невозможно размещение стоянок автотранспорта (требование режима 3.4), то данный пункт является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции), установленных градостроительным регламентом ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска в части размещения стоянок автотранспорта за границами земельного участка.

Однако, согласно пункта 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации : «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Соблюдение технических регламентов следующее:

Проектируемый объект – шириной более 18м, в связи с чем согласно требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а так же ст.67 Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» подъезд к зданиям при их ширине более 18м должен быть обеспечен с двух продольных сторон. Существующие и проектируемые подъездные пути с северной и южной сторон общего пользования обеспечивают нормируемый подъезд пожарных машин к проектируемому объекту и к объектам, расположенным в непосредственной близости от реконструируемого объекта. Наружное пожаротушение –от расположенного не далее 150м от объекта пожарного гидранта. Размещение автотранспорта на существующей территории (стоянке), предназначенной для этих целей перед зданием кафе «Экспресс», не перекрывает противопожарные подъездные пути.

Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030602:1 на схеме обозначена в границах литеров 1-5 штриховкой –существующее здание, толстой линией и точками - пристройки.

Согласно укрупненного расчета таблицы Д.1 приложения «Д» СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на земельном участке площадью 1749 кв.м возможно разместить объект общественного питания на 70 посадочных мест в зале (1749:2500X100, где: 1749 кв.м – площадь земельного участка, 2500 кв.м расчетная площадь земельного участка на расчетную единицу на 100 посадочных мест в обеденном зале). Количество рабочих мест предполагается на объекте – не более 10 (десять).

При реконструкции объекта выше оговоренных габаритов нормативный коэффициент застройки в границах отвода соответствует нормативу – не более 80% , установленного таблицей Б.1 приложения «Б» «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон» СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Фактический коэффициент застройки составляет 57% ($1000 \text{ кв.м} : 1749 \text{ кв.м} \times 100\%$, где 1000 кв.м - площадь застройки объекта капитального строительства (реконструкции) , 1749 кв.м – площадь земельного участка), что соответствует нормируемому коэффициенту застройки.

Расчет стояночных мест для объекта реконструкции произведен по ст.23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска-при норме 1 м/место на 5 работников в максимальную смену и 1м/место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве к объекту необходимо не более 9м/мест (10 работников: 5 работников + 70 посетителей делим на 10 посетителей = 2+7), в том числе 1м/место для маломобильных групп населения, все 9м/мест планируется разместить на прилегающей территории общего пользования – вдоль Проспекта Гагарина на существующей стоянке автотранспорта , расположенной перед зданием кафе «Экспресс», что соответствует требованиям режима 3.4.

В целях выполнения гидрогеологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности расположенных в непосредственной близости объектов культурного наследия "Дом жилой, 1954 г., арх. Я. Орун и "Дом жилой, в котором в 1942-1943 гг. находилась явочная квартира смоленских подпольщиков" предполагаются поверхностные водоотводные мероприятия дождевых вод – согласно Технических условий МБУ СПЕЦАВТО, при устройстве фундаментов под реконструируемый объект – выполнение инженерно-геологических изысканий при соответствующем разрешении .

Расчет стояночных мест для постановки технологического транспорта – по ст.24 Правил землепользования и застройки г. Смоленска- при норме 1м/место для объектов общей площадью от 100 кв.м до 1250 кв.м, тогда для объекта общей площадью 1000 кв.м

необходимо 1 место для технологического транспорта, размещаемого в спецпомещении объекта.

Благоустройством территории в соответствии требованиями установленного режима 3.4 предусмотрено брусчатое покрытие отмостки, площадки, проезды, озеленение (существующие деревья не представляющих ценности пород и старые деревья необходимо спилить по месту, новые молодые ценных пород посадить).

С целью соблюдения экологической чистоты территории в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» предусмотрена мусоросборочная контейнерная площадка с расположением ее в спецпомещении объекта (контейнер –с плотно закрывающейся крышкой, вывоз накопившихся отходов –централизованно), у входа в здание предполагается установка урн для мелкого мусора. Озеленение - посев газонной травы, существующие деревья, новые деревья. Вдоль подъездных путей предусмотрены бетонные бордюры . Освещение –по месту от существующих светильников на территории земельного участка.

В противопожарных целях расстояние между зданиями на соседних участках II- и III степени огнестойкости, класса конструктивной опасности СО–нормируемое не менее 6.0м, фактическое планируемое расстояние от близ расположенных зданий -9.0м и 10.0м (зданий на смежных участках ближе 6.0м нет)- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты . Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», в здании предполагаются –пенные и порошковые огнетушители. Подъезд к зданию предполагается по проездам с твердым покрытием. Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного гидранта , расположенного на закольцованной водопроводной сети не далее 150.0 метрах от земельного участка .

При расположении реконструируемого здания и стоянки автотранспорта согласно Схемы планировочной организации земельного участка инсоляция соседних зданий при увеличении габаритов реконструируемого объекта не затрагивается и не нарушается: при расчете по инсоляционной линейке для самых неблагоприятных точек объектов на смежных земельных участках инсоляция составляет не менее 2.0 часов 45 мин, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» разделу «Улучшение микроклимата» .

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» объект общественного питания относится в соответствии с п. 7.1.12 указанного СанПиН к V классу санитарной классификации с

ориентировочной санитарно-защитной зоной 50м. Однако, согласно расчета аналогов предприятий СЗЗ для таких объектов составляет не выходя за границы отвода земельного участка. Кроме того, согласно письма от 12.08.2016г. №01/10943-16-31 «О рассмотрении обращения граждан» Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека разъясняет, что для объектов малого бизнеса V класса санитарной классификации в соответствии с изменениями №3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, коим является подлежащий реконструкции на участке объект капитального строительства (реконструкции), не предъявляются требования к разработке проекта СЗЗ, подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе СЗЗ, жилой застройки и других нормируемых территорий являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерение уровней физического воздействия на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий, а так же данные производственного контроля в процессе деятельности объекта. На объекте существует и предполагается нормируемая приточно-вытяжная с механическим побуждением и естественная вентиляция, что обеспечивает соблюдение санитарных норм чистоты воздушной среды, обеспечения нормируемого тепло влажностного режима объекта. Вредных выбросов от деятельности объекта, способных оказать негативное воздействие на окружающую территорию, не предусмотрено.

Размещение 9-ти стояночных мест за границами земельного участка соответствует требованиям раздела «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» таблицы 7.1.1: «Расстояние открытых стоянок вместимостью с количеством автомашин 10м/мест и меньше до фасадов жилых домов и торцов с окнами составляет 10м. Фактическое расстояние до рядом расположенных домов составляет согласно схемы планировочной организации земельного участка 19.0м и 17.0м.

Стоянки автотранспорта 8-ми мест (габариты) приняты по ОНТП - 01-91/РОСАВТОТРАНС «Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта» по габаритам эталонного автомобиля I-ой категории (ширина автомобиля 2.1м, длина до 6м (стояночное место к такому автомобилю 2.5м X 6.0м), а размер стояночного места для маломобильных групп населения – по Своду Правил СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» - 3.6м X 6.0м, в связи с чем автотранспорт в количестве 9м/мест, в том числе 1м/место для маломобильных групп населения возможно разместить на существующей стояночной площадке. Для возможности выезда инвалида на коляске со стояночного места возможно устройство пониженного бордюра.

Согласно п.11.35 Свода правил СП 42.13330.2016 «СНиП П 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

поселений» :Для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные, кооперированные и перехватывающие стоянки автомобилей., что фактически планируется при реконструкции объекта кафе «Экспресс».

Согласование Схемы планировочной организации с заинтересованными службами города Смоленска и эксплуатирующими инженерные коммуникации службами, а так же с третьими лицами, чьи охраняемые законом права и интересы могут быть затронуты предполагаемой реконструкцией объекта – предприятия общественного питания - в законодательно установленном порядке .

ВЫВОД:

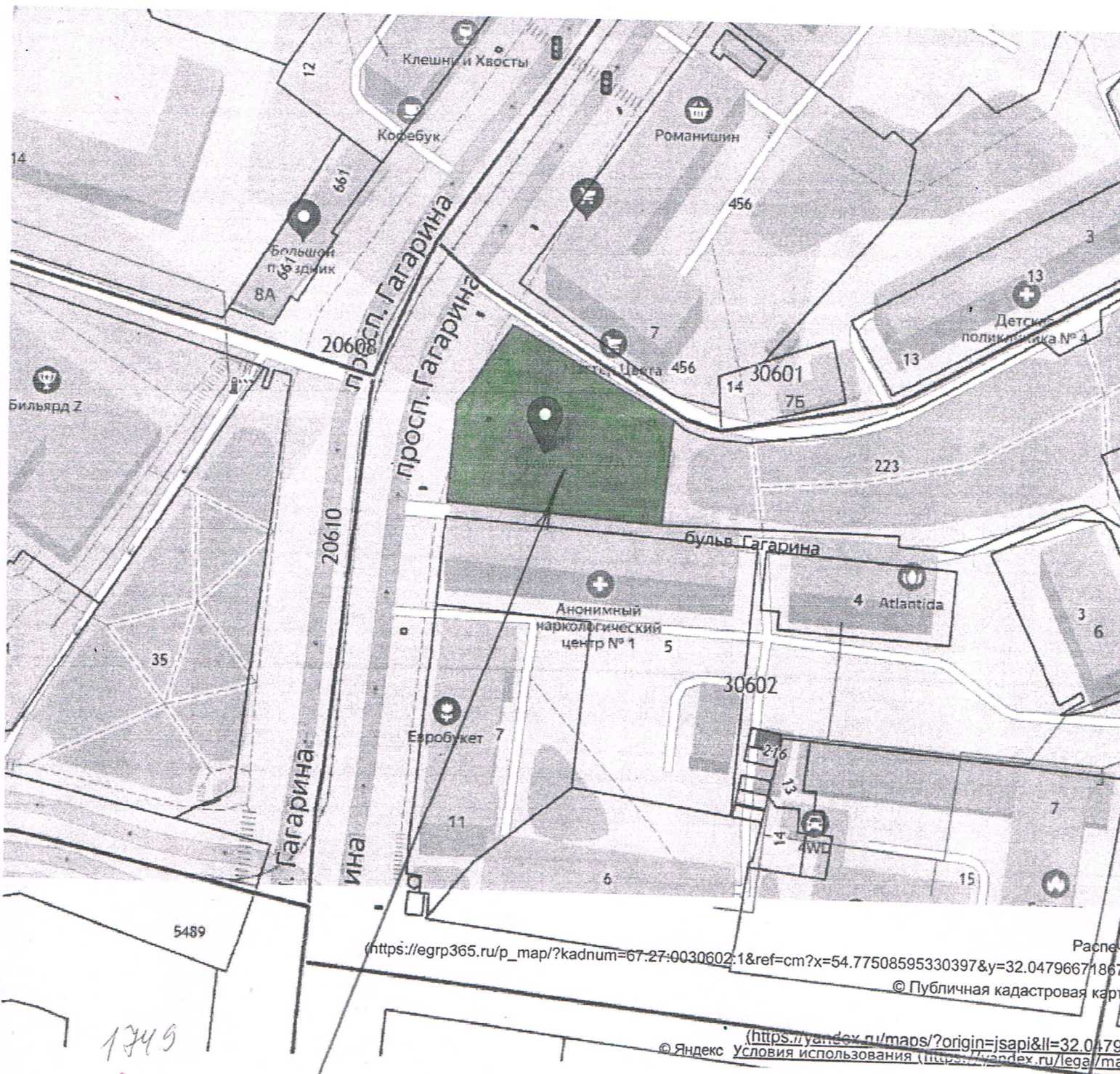
Исходя из выше изложенного, учитывая то обстоятельство, что планируемое к реконструкции кафе «Экспресс» от 500кв.м общей площади до 1000кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0030602:1 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д.7-а, предполагается в соответствии с требованиями действующих технических регламентов: санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры , то отклонение от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства кафе «Экспресс» на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0030602:1 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д.7-а в части размещения стоянок автотранспорта за пределами земельного участка согласно требования Режимы 3.4, установленного в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Технико-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО
«Параллель»



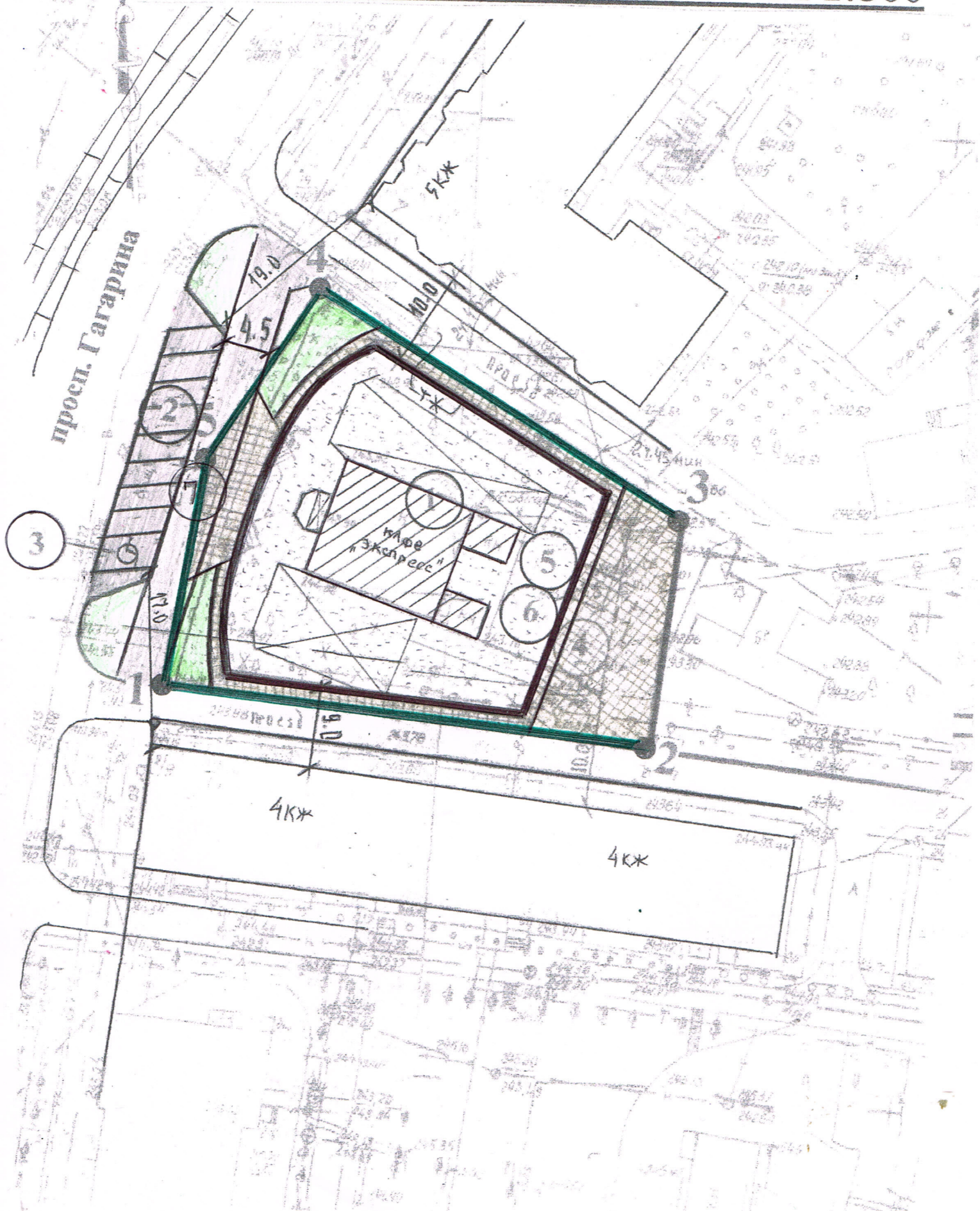
Л.И Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Место размещения земельного участка

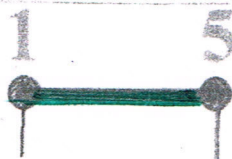
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



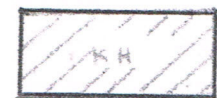
ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Реконструкция объекта недвижимости – кафе «Экспресс» -1-но этажный -до реконструкции -после реконструкции	260.0 1000.0	M2 M2
2.	Кратковременные стоянки автотранспорта на 8м\мест за границей отвода на существующем парковочном кармане прилегающей территории)	100.0	M2
3.	Кратковременная стоянка автотранспорта на 1м\место для маломобильных групп населения за границей отвода на существующем парковочном кармане прилегающей территории	21.8	m2
4.	Погрузо-разгрузочная площадка	135.0	m2
5.	Мусоросборочная контейнерная площадка (в помещении объекта)	10.0	m2
6.	Площадка для постановки технологического транспорта на 1м\место (погрузчик-в помещении объекта)	1шт 1шт	
7.	Пешеходный тротуар		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



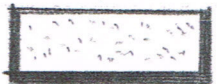
Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030602:1 литеров 1,2,3,4,5,1 площадью 1749.0 кв.м



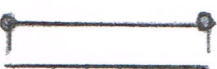
Существующий объект недвижимости с кадастровым номером 67-67-01/013/2006-352 – кафе «Экспресс» (реконструкция)



Демонтируемые строения



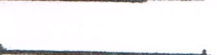
Пристройки



Границы ранее поставленных на ГКН земельных участков иных правообладателей



Места стоянки автомашин



Твердые покрытия:



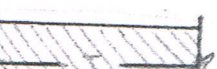
Асфальтобетон существующий



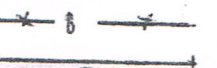
-брусчатка проектируемая



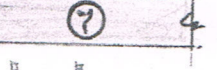
Озеленение-газон, деревья существующие, посадка новых ценных пород –по месту



Охраняемые зоны инженерных сетей (условно не показаны из-за стесненности чертежа)



Выносимые инженерные сети из-под пятна застройки



Пешеходный тротуар



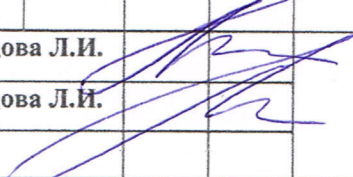
Существующие светильники декоративные по месту

ПРИМЕЧАНИЕ

1. Реконструкция объекта недвижимости кафе «Экспресс» предполагается согласно норм СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», требований Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды», СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Изменений №1 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2361-08, Изменений №2 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555-09, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, в соответствии с Постановлением Администрации Смоленской области от 12.11.2010 №677 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в городе Смоленске на территории, ограниченной улицей Тенишевой, бульваром Гагарина и проспектом Гагарина, градостроительных регламентов и режимов использования их земель» в пределах которого установлен режим 3.4: в соответствии с градостроительными, противопожарными и санитарно-эпидемиологическими нормативами, а так же требованиями иных технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), при соблюдении прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе данного строительства (реконструкции). Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта недвижимости кафе «Экспресс» в части размещения стоянок автотранспорта за пределами земельного участка ВОЗМОЖНО.
2. В охранных зонах инженерных сетей не возводить объекты капитального строительства и иные постройки и сооружения, не высаживать деревья и кустарник, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их ремонта и осмотра при необходимости (согласно Договоров взаимных обязательств). Инженерные сети, попадающие под пятно планируемой застройки, подлежат выносу согласно Технических условий.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0030602:1 в границах литеров 1,2,3,4,5,1	1749.0	м2
2.	Площадь застройки	1000.0	м2
3.	Площадь озеленения	130.0	м2
4.	Площадь твердых покрытий	519.0	м2
5.	Коэффициент застройки (1000:1749X100)	57.0	%

						22/2020	ГП					
						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта недвижимости кафе «Экспресс», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030602:1, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, просп. Гагарина, д. 7-а.						
Директор		Шевцова Л.И.					стадия		лист	листов		
ГИП		Шевцова Л.И.					Генплан		П	01		
				Схема планировочной организации земельного участка			000 «Параллель»					