

Технико-экономическое обоснование

возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608) **под магазин**, расположенного на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0020608:661 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, д.8А.

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020608:661, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, д. 8А, а также объекта капитального строительства (кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608), расположенного в границах данного земельного участка по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, д.8А, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда представленных документов, приводим следующее:

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером №67:27:0020608:661 для реконструкции объекта капитального строительства (кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608) **под магазин**, расположенного в границах данного земельного участка по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, д.8А, разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок и объект недвижимости (кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608), 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 проекта планировки и межевания застроенных территорий в г. Смоленске в границах улицы Октябрьской Революции-улицы Коммунистической-улицы Глинки-площади Победы-проспекта Гагарина- улицы Николаева, утвержденного Постановлением Администрации г. Смоленска от 07.09.2020г. за №1953-адм, градостроительных регламентов и режимов использования их земель». Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020608:661 в соответствии с «Историко-архитектурным археологическим опорным планом г. Смоленска» находится в границах объекта культурного наследия федерального значения –«Культурный слой города» IX-XVII в.в., в границах исторически ценной городской территории, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (высотный режим до 15м), по данным Росреесра по Смоленской области –ЗОУИТ – в границах территории ОКН –

археологического культурного слоя. Объект культурного наследия федерального значения — «Культурный слой города» IX-XVII в.в. принят на государственную охрану Постановлением Совета Министров РСФСР №624 от 4.12.1974г. и Решению Смоленской областной Думы №171 от 31.10.1996г. Кроме того, земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территорий — санитарный разрыв тепловой сети, охранной зоны ливневой канализации.

Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0020608:661 имеет площадь согласно утвержденного проекта планировки и межевания застроенных территорий г. Смоленска 526 кв.м, земельный участок по праву общей долевой собственности принадлежит трем правообладателям: Обществу с ограниченной ответственностью «ЖОРЖ», Стариковичу Юрию Анатольевичу, Никогосову Теймуразу Артемьевичу, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права общей долевой собственности о государственной регистрации права доли каждого на земельный участок и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 2020г. Разрешенное использование земельного участка — *под магазин*.

Существующий объект недвижимости, расположенный в границах указанного земельного участка, подлежащий реконструкции, состоит из трех объектов недвижимости: собственности Стариковича Ю.А. — здание магазина непродовольственных товаров 1-но этажный площадью 136.8 кв.м, кадастровый номер 67:27:0020603:325; собственности Никогосова Т.А. — здание магазина непродовольственных товаров 1-но этажный площадью 85.8 кв.м, кадастровый номер 67:27:0020608:293, собственности ООО «Жорж» — здание кафе-бар «Пайцарик» 1-но этажный площадью 175.7 кв.м, кадастровый номер 67:27:0020608:608, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права собственности. Площадь застройки объекта — 419 кв.м.

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 до общей площади 880 кв.м за счет выполнения 2-ого этажа при изменении функционального назначения объекта — *под магазин*, в котором предполагается продажа смешанных групп товаров.

Реконструкция объекта предполагается с учетом градостроительной сложившейся ситуации: расположения существующих 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 №67:27:0020608:661 отсутствуют иные объекты недвижимости, присутствуют зеленые насаждения, инженерные сети и их охранные зоны. Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0020608:661 имеет конфигурацию четырехугольника, рельеф участка — спокойный, к земельному участку обеспечены обустроенные с твердым покрытием

подъездные пути – с юго-восточной стороны - проспект Гагарина , с юго-западной стороны (со стороны дома №10/2 дом быта «Гамаюн» и северо – восточной стороны (со стороны жилого дома №8)- 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 реконструкцию объекта недвижимости (кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608) **под магазин** в соответствии с проектом планировки и межевания застроенных территорий г. Смоленска в границах улицы Октябрьской Революции-улицы Коммунистической-улицы Глинки-площади Победы-проспекта Гагарина-улицы Николаева, утвержденного Постановлением Администрации г. Смоленска от 07.09.2020г. за №1953-адм, Администрацией города Смоленска подготовлен и утвержден Градостроительный план земельного участка РФ-67-2-02-0-00-2021-6713.

На настоящий период правообладатели земельного участка и объекта капитального строительства (кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608) в соответствии с ныне действующими Правилами Землепользования и застройки г. Смоленска, установленными проектом планировки и межевания застроенных территорий в г. Смоленске, предельными параметрами разрешенного строительства , реконструкции объекта капитального строительства решают на земельном участке провести реконструкцию объекта при изменении объемно-планировочного решения-при увеличении технических параметров объекта за счет изменения площади застройки с 419кв.м до 440кв.м, дополнительной надстройки 2-ого этажа при изменении назначения объекта-*под магазин* , увеличении его общей площади от 500кв.м до 1000кв.м (планируется общая площадь объекта 880кв.м).

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 Ж4– зоне размещения жилых домов смешанной этажности с включением объектов инженерной инфраструктуры, преобладающий тип застройки которой –ЖЗ-зона застройки многоэтажными жилыми домами от 5-ти этажей и выше с включением объектов инженерной инфраструктуры, согласно основных видов разрешенного использования земельного участка – строительство, реконструкция объектов *под магазин* . Согласно градостроительного регламента, установленного Правилами землепользования и застройки города Смоленска объекты магазины должны располагаться вдоль красной линии улиц и общая площадь объектов должна составлять не менее 500кв.м и не более 1000кв.м, в связи с чем реконструкция объекта капитального строительства (кадастровые номера

67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608) по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, д.8А планируется при увеличении общей площади объекта согласно установленного градостроительного регламента в пределах от минимальной общей площади 500 кв.м 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 соблюдения требований зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (высотный режим – не более 15м), объект планируется 2-х этажным высотой не более 15м.

Согласно схемы планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию, в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0020608:661 в соответствии с размером его площади земельного участка и площадью застройки объекта недвижимости предполагается реконструкция объекта лит.1 по генплану площадью застройки 440 кв.м. Степень огнестойкости объекта реконструкции-II (вторая)-стены, фундаменты, перекрытия – монолитные железобетонные.

Согласно проекта планировки и межевания застроенных территорий на стр 23, п.4 для строительства, реконструкции объекта капитального строительства «Магазин» (зона №4) установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, а именно по пунктам 1-10:

1.Площадь земельного участка-526м².

2.Согласно статье 17 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

На земельном участке площадью 526 кв.м согласно Схемы планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию и прилегающей территории в соответствии со ст.17 Правил землепользования и застройки города Смоленска согласно технологическим требованиям кроме указанного объекта капитального строительства (реконструкции) «Магазин» (непродовольственные товары) запроектированы необходимые площадки, сооружения и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации объекта: в границах отвода в закрытом спецпомещении объекта планируется разместить погрузо-разгрузочную площадку для возможности доставки на объект товаров и вывоза

накопившихся отходов в процессе деятельности магазина, площадка для постановки технологического транспорта (кара-в закрытом спецпомещении объекта), проезды и проходы, отстойка к зданию, мусоросборочная контейнерная площадка (в закрытом спецпомещении объекта), озеленения территории - (см. экспликацию зданий и сооружений графической части) - погрузо-разгрузочные работы предполагаются при закрытых дверях (ролеты), стена, обращенная к жилому дому №8 – глухая, расстояние до дома от планируемого магазина соответствует нормативу -12м; парковочные места для автотранспорта работников магазина и посетителей ввиду невозможности размещения их в границах участка (площадь участка 526кв.м, площадь застройки объекта -440кв.м) размещены на прилегающей территории перед объектом-4м/места вдоль проспекта Гагарина и 20парковочных мест – рядом с планируемым к реконструкции объектом на платной парковке по адресу: пр-кт Гагарина, возле д. №10/2 по согласованию с Товариществом Собственников Недвижимости «Гамаюн-Сервис» (12.5кв.мX18мест+21.6кв.мX2места=268.2кв.м)-см. письмо – РАЗРЕШЕНИЕ от 17.06.2021г. за №100.

Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0020608:661 на схеме обозначена в границах литеров 1-4, проектируемое (реконструкция) здание магазина – сплошной толстой линией. Все здания, сооружения и площадки обозначены соответствующими экспликации номерами. Погрузо-разгрузочные работы осуществляются при закрытых дверях (ролеты).

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- а) стен зданий, строений, сооружений без окон-0метров;*
- б) стен зданий, строений, сооружений с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10м;*
- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3метра;*
- в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания, - 0метров;*

Размещение проектируемого объекта капитального строительства, 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 следующие: со стороны красной линии проспекта Гагарина отступ -0метров, со стороны северо-восточной границы (со стороны ж.д. №8) -3метра, со стороны северо-западной границы (территория школы) -0.7метров, со стороны юго-западной границы на ширину охранной зоны ливневой канализации, проходящей по земельному участку -6метров, когда инсоляция помещений зданий на сопряженных земельных участках при их расположении более 10м не затрагивается.

4.Максимальные выступы за красную линию частей здания в отношении балконов, эркеров, козырьков –не более 1.5м и выше 3.5м от уровня земли.

При разработке проектной документации такие элементы возможны.

5.Максимальное количество этажей надземной части здания не устанавливается. Проектом планировки предусматривается 2 этажа.

6.Максимальная высота зданий , строений, сооружений установлена Правилами в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны с учетом:границ зон охраны объектов культурного наследия , максимальной этажности застройки в границах территориальных зон; видов разрешенного использования в границах территориальных зон; охраны исторических панорам центральной части города.–не выше 15м.

7.Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения не устанавливается.

Объект планируется 2-х этажным площадью застройки 440кв.м, общая площадь по двум этажам 880кв.м.

8.Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства , размещаемых на территории земельного участка ,–V.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» магазины по классу опасности не классифицируются.

9. Минимальная доля озелененной территории земельных участков:

минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии с таблицей 9.1 статьи 22 части II Правил землепользования и застройки г. Смоленска; минимальная доля озелененных территорий для объектов розничной торговли и объектов общественного питания не устанавливается.

10. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 23 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, когда на 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а так же 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве (для объектов культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей).

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии с Приложением Ж СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», согласно которого на 40-50 кв.м общей площади здания приходится 1 машино-место. (объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (магазины, торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.).

Ориентировочно количество необходимых мест (при максимальной площади застройки 440 кв.м с учетом этажности 2 этажа, из расчета 1 машино-место на 50 кв.м общей площади здания) составит 18 машино-мест. Проектом планировки предусматривается размещение машино-мест: перед зданием магазина 4 парковочных места, остальные места – рядом с планируемым к реконструкции объектом на платной парковке по адресу: пр-кт Гагарина, возле дома 10/2.

Согласно пункта 5 статьи 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска 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.

Согласно проекта-Схемы планировочной организации земельного участка в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания застроенных территорий. Смоленска количество необходимых мест парковки

(при проектной площади застройки 440 кв.м с учетом этажности 2 этажа, из расчета 1 машино-место на 50 кв.м общей площади здания) составляет 18 машино-мест. Проектом планировки предусматривается размещение машино-мест: перед зданием магазина 4 парковочных места, остальные места – рядом с планируемым к реконструкции объектом на платной парковке по адресу: пр-кт Гагарина, возле дома 10/2, в том числе 2 машино-места для маломобильных групп населения. На платной парковке по согласованию с собственником парковочной площадки по согласованию с Товариществом Собственников Недвижимости «Гамаюн-Сервис» (12.5 кв.м X 18 мест + 21.6 кв.м X 2 места = 268.2 кв.м) – см. письмо – РАЗРЕШЕНИЕ от 17.06.2021 г. за №100 к магазину предоставлено 20 парковочных мест.

Учитывая то обстоятельство, что в границах земельного участка невозможно размещение парковочных мест, 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 парковочных мест 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».

Рассмотрим соблюдение технических регламентов противопожарных и санитарно-эпидемиологических:

Соблюдение технических регламентов следующее:

Проектируемый объект – шириной менее 18 м, в связи с чем согласно требований СП 4.13.130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а так же ст. 67 Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» подъезд к зданиям при их ширине менее 18 м должен быть обеспечен с одной продольной стороны. Существующие подъездные пути общего пользования проспект Гагарина и проезды обеспечивают нормируемый подъезд пожарных машин к проектируемому объекту и к объектам, расположенным в непосредственной близости от реконструируемого объекта. Реконструкция объекта под магазин, в том числе размещаемые 4 парковочных места перед зданием магазина не перекрывает противопожарные подъезды к рядом расположенным объектам капитального строительства. Наружное пожаротушение – от расположенного не далее 150 м от объекта пожарного гидранта. Размещение автотранспорта на существующей территории (стоянке), предназначенной для этих целей перед зданием д.10/2, также не перекрывает противопожарные подъездные

пути. Количество рабочих мест согласно штатного расписания предполагается на объекте – не более 6 (шесть): руководитель, главный бухгалтер-экономист, два кассира, охранник, МОП. Количество единовременных посетителей предполагается в магазине – не более 40 человек, всего единовременное нахождение в магазине посетителей и работников – не более 46 человек.

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 100кв.м до 1250кв.м, тогда для объекта общей площадью 1000кв.м необходимо 1 место для технологического транспорта, размещаемого в спецпомещении объекта.

В противопожарных целях расстояние между зданиями на соседних участках II степени огнестойкости, класса конструктивной опасности СО- нормируемое не менее 6.0м, фактическое планируемое расстояние от близ расположенных зданий -10.0м и более (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 метров от земельного участка.

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 закрытом 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. Вдоль подъездных путей предусмотрены бетонные бордюры. Освещение – по месту.

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 розничной торговли магазин не классифицируется.. 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.

В целях незатопления прилегающих территорий дождевыми стоками на объекте планируется следующее: Водоотвод дождевых стоков с крыши объекта капитального строительства (реконструкции под магазин) и с территории земельного участка предусмотреть системой наружного водостока с крыши объекта (желоба, трубы, возможен внутренний водосток с крыши), далее - по спланированной территории на пониженный рельеф, не подтопляя смежные территории. При разработке проектной документации запросить технические условия на устройство ливневой канализации в МБУ «СПЕЦАВТО».

Размещение парковочных 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-50м/мест до фасадов жилых домов и торцов с окнами составляет 15м, при торцах без окон -10м. Фактическое расстояние до рядом расположенных домов составляет согласно схемы планировочной организации земельного участка более 10м.

Парковочные места автотранспорта (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 X5.0м=12.5кв.м), а размер стояночного места для маломобильных групп населения –по Своду Правил СП 59.13330.2016 «СНиП35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»-3.6мX6.0м, в связи с чем автотранспорт в количестве 20м/мест на платной стоянке, в том числе 2м/места для маломобильных групп населения возможно разместить на существующей платной парковке, фактическая вместимость которой не менее 34м/мест. 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 под магазин.

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 планируемый к реконструкции объект капитального строительства (кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608) под магазин (непродовольственные товары) общей площадью от 500 кв.м до 1000 кв.м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0020608:661 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, д.8А, предполагается в соответствии с требованиями 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 кадастровые номера 67:27:0020603:325, 67:27:0020608:293, 67:27:0020608:608) на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0020608:661 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, проспект Гагарина, д.8А в части размещения парковочных мест за границами земельного участка согласно проекта планировки и межевания застроенных территорий в г. Смоленске в границах улицы Октябрьской Революции-улицы Коммунистической-улицы Глинки-площади Победы-проспекта Гагарина-улицы Николаева, утвержденного Постановлением Администрации г. Смоленска от 07.09.2020г. за №1953-адм, в соответствии со Схемой планировочной организации земельного участка, являющейся графическим приложением к настоящему Техничко-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.

Техничко-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»



Л.И Шевцова