

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект» г. Санкт-Петербург, Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс» г. Москва, 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.

* Фактический адрес предприятия: 214004, г. Смоленск, ул. Багратиона, д.4, офис 58.

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

Застройщик: Гайдукова Елена Владимировна

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0020482:137 ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. МАЛО-КРАСНОФЛОТСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №71Г, НА КОТОРОМ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (ЗДАНИЯ САУНЫ) С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0020409:303 (АДРЕС: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. МАЛО-КРАСНОФЛОТСКАЯ, ДОМ 71Г) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 300 КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 350 КВ.М) ПРИ СОБЛЮДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ, НЕ ПРЕВЫШАЯ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ: ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ПРОТИВОПОЖАРНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, А ТАКЖЕ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ И ОХРАНЯЕМЫЕ ЗАКОНОМ ПРАВА КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА.

г. Смоленск 2022г.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ
ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0020482:137 ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. МАЛО-
КРАСНОФЛОТСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №71Г, НА КОТОРОМ
ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (ЗДАНИЯ САУНЫ) С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
67:27:0020409:303 (АДРЕС: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. МАЛО-
КРАСНОФЛОТСКАЯ, ДОМ 71Г) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ
350 КВ.М) ПРИ СОБЛЮДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ НАДЕЖНОСТИ И
БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА : ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ,
ЭКОЛОГИЧЕСКИХ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ, ПРОТИВОПОЖАРНЫХ
ТРЕБОВАНИЙ, А ТАКЖЕ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ
ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ И ОХРАНЯЕМЫЕ ЗАКОНОМ ПРАВА
КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ
ОБЪЕКТА .

В результате визуального обследования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020482:137 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Мало-Краснофлотская, земельный участок №71Г, площадью 754 кв.м, а также объекта капитального строительства, объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020409:303 объекта бытового обслуживания здания сауны (адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Мало-Краснофлотская, дом 71Г), расположенного в границах указанного земельного участка, изучения прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда представленных документов, приводим следующее:

Схема планировочной организации земельного участка кадастровым номером 67:27:0020482:137 для реконструкции объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0020409:303 (адрес: Смоленская область, г. Смоленск, , дом 71Г) , расположенного в границах указанного земельного участка, разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок и на объект недвижимости , топографической съемки масштаба 1:500, представленной застройщиком, Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в ред. от 10.08.2022 №2309-адм).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020482:137 , на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости- объект бытового обслуживания здание сауны с кадастровым номером 67:27:0020409:303, находятся в Ленинском районе г. Смоленска в сложившейся застройке индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа с включением объектов

социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан.

Правообладателем земельного участка и объекта капитального строительства, объекта недвижимости на праве собственности является Гайдукова Елена Владимировна, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на земельный участок и объект недвижимости здание сауны. Согласно правоустанавливающих документов объект капитального строительства, объект недвижимости имеет назначение-«Нежилое здание», наименование –«Здание сауны».Площадь земельного участка -754кв.м, общая площадь помещений объекта недвижимости согласно правоустанавливающих документов -101.5кв.м. Вид разрешенного использования земельного участка –«Бытовое обслуживание» (код ВРИ 3.3).

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска-карты территориального зонирования ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм, (в ред. от 10.08.2022 №2309-адм), земельный участок и объект недвижимости, подлежащий реконструкции, располагаются в территориальной зоне «Ж1» –зоне застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан. На часть земельного участка накладывается территория комплексного развития (ТКР). Градостроительный регламент для территориальной зоны «Ж1» установлен статьей 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Земельный участок расположен таким образом, что указанная ТКР накладывается на земельный участок частной собственности правообладателя Гайдуковой Е.В.

По фактическому пользованию земельным участком на площади 754кв.м земельный участок расположен в примыкании к красной линии сложившейся улицы Мало-Краснофлотской общего пользования, и в примыкании к установленной красной линии для Т4, проезды общего пользования обеспечивают транспортную и пешеходную связь с иными районами г. Смоленска.

Земельный участок имеет спокойный рельеф с небольшим уклоном в северо-западном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде неправильного многоугольника. Подъезд к земельному участку и объекту капитального строительства, объекту недвижимости осуществляется с восточной стороны.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020482:137 имеет следующее расположение в системе сложившейся застройки: по границе лит.6,7,8,9,10,11,12 расположен смежный участок с кадастровым номером 67:27:0020482:136 частной собственности этого же правообладателя, что и земельный участок 67:27:0020482:137 Гайдуковой Елены Владимировны под индивидуальное жилищное строительство (на земельном участке расположена кирпичная постройка «КН» в 4-х м от существующего здания), по границе лит. 2*,3,4,5,6 – расположены земли общего пользования улица Мало-Краснофлотская, по границе лит.2*,2,1,12 расположен смежный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020482:138 частной собственности Маримонова Виктора Филипповича (на земельном участке расположен строящийся индивидуальный жилой дом в 17м от земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020482:137 собственности Гайдуковой Елены Владимировны.

Согласно Градостроительного плана земельного участка №РФ -67-2-02-0-00-2021-6945 земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020482:137 расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий и имеет следующие ограничения: ОЗ газопровода, ОЗ ЛЭП, зона оврагов, прибрежная защитная полоса, СЗЗ предприятий, СЗЗ производственных объектов, по земельному участку проходят инженерные сети водопровода, канализации, газоснабжения, электроснабжения, расположен объект капитального строительства, подлежащий реконструкции.

Согласно сведений представленной выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, а также Свидетельств о государственной регистрации права собственности категория земель, на которых расположены земельный участок и объект недвижимости, объект капитального строительства, объект недвижимости, подлежащий реконструкции – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – «Бытовое обслуживание» (Код ВРИ 3.3).

Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020409:303 согласно правоустанавливающих документов –отдельно стоящее одно этажное кирпичное здание сауны общей площадью помещений 101.5кв.м, общей площадью здания 113.0кв.м (по внутреннему контуру наружных стен), площадь застройки -135.6кв.м . На объекте имеются помещения сауны, административно-бытовые помещения . Расположен объект на земельном участке по межевой границе лит. 8,9 с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020482-136 без отступа, по межевой границе лит. 9,10,11- с с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020482-136 с отступом 1.0м

В целях удовлетворения повышенного спроса населения на услуги бытового обслуживания (сауны), улучшения видов и качества оказываемых услуг бытового обслуживания, повышения уровня обслуживания посетителей, улучшения условий труда работников объекта бытового обслуживания собственник земельного участка и объекта недвижимости решает провести реконструкцию объекта при выполнении дополнительной пристройки общей площадью здания 237.0 кв.м (по внутреннему контуру наружных стен), площадь застройки 244.2 кв.м, в которой разместятся помещения бассейна для детей и взрослых, комната отдыха, детская игровая комната, туалеты для посетителей, бильярдная, технические помещения венткамеры с принудительной вентиляцией, электрощитовая. Общая площадь здания после пристройки составит 350 кв.м (133 кв.м основное здание + 237 кв.м пристройка), общая площадь застройки - 379.8 кв.м (135.6 кв.м основное здание + 244.2 кв.м пристройка). Степень огнестойкости объекта - II (вторая), категория помещений по пожароопасности - Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности - Ф3.1, класс конструктивной пожарной опасности - СО. Количество работников - 5 человек, количество единовременных посетителей не более 10 человек. Процент застройки - 50.3% (379.8 кв.м площадь застройки делим на площадь земельного участка 754 кв.м и умножаем на 100%).

Согласно планируемых технических параметров пристройки, необходимых для размещения выше указанных помещений, пристройку возможно разместить с учетом имеющихся ограничений на земельном участке на расстоянии 1.0 м от межевых границ лит. 10, 11, 12, 1, 2, 2*, 3 и по границе ТКО без отступа.

Согласно градостроительного регламента «Основные виды разрешенного использования земельных участков» территориальной зоны «Ж1» п. 2.6 статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска *объекты бытового обслуживания (код. ВРИ 3.3) общей площадью более 300 кв.м относятся к условно разрешенным видам использования.*

В обоснование необходимости реконструкции объекта капитального строительства, объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020409:303 объекта бытового обслуживания выше указанного назначения и использования сообщаем, что планируемый объект капитального строительства, реконструкции с указанным выше функциональным назначением раздела 10 «Учреждения, организации и предприятия обслуживания», табл. 10.1 «Радиусы обслуживания населения предприятиями ...» Свода Правил 42.13333.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в радиусе нормируемого обслуживания населения 800 м отсутствуют.

Реконструкция объекта в границах собственного земельного участка планируется в соответствии с градостроительными, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными требованиями надежности и безопасной эксплуатации объектов, с учетом регламентов территориальной зоны ныне действующих Правил Землепользования и застройки г. Смоленска, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (кроме в части уменьшения отступов от границ земельного участка), а также с учетом требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции объекта.

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

В обоснование размещения на земельном участке планируемого объекта реконструкции с количеством работников не более 5-ти сообщаем, что согласно приложению Д.1 «Нормы расчета учреждений и их земельных участков» Свода Правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», *когда на расчетные 1000 кв.м земельного участка приходится 10 сотрудников*, то на площади земельного участка 754 кв.м возможно разместить объект с количеством сотрудников не более 8 человек (754 кв.м площади земельного участка умножаем на расчетную единицу 10 сотрудников и делим на расчетную единицу земельного участка 0.1 га (1000 кв.м получаем 7.54 сотрудника — округляем до 8 целых единиц), т.е. земельный участок по площади достаточен для размещения объекта реконструкции с пристройкой.

Согласно п. 2.4 ст.27 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент для разрешенного использования «Бытовое обслуживание» застройки не подлежит установлению. По проекту процент застройки на земельном участке 67:27:0020482:137 составляет 50.3% (379.8 кв.м площадь застройки объекта после реконструкции здания делим на 754 кв.м площади земельного участка).

Согласно градостроительного регламента п.2.2 ст.27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не менее 5 м со стороны улиц и проездов и не менее 3 м со стороны смежных участков. В

связи с тем, что реконструкция объекта планируется разместить по красной линии без отступа 5.0м от красной линии ТКР, а также без отступа от межевой границы с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020482:136 в лит. 8,9,собственности Гайдуковой Е.В., а также с отступом 1.0м (менее 3.0м) от межевой границы с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020482:136 собственности Гайдуковой Е.В. в лит. 9,10,11,12, а также с отступом 1.0м (менее 3.0м) от межевой границы с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020482:138 собственности Маримонова Виктора Филипповича в лит. 12,1,2,2* ,то такое расположение объекта является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства , реконструкции в части отступа объектов от границ земельных участков со стороны улиц и проездов менее 5м (без отступа фактически) и от границ со стороны смежных земельных участков менее 3м (*технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции) объекта капитального строительства в части расположения объекта от межевых границ менее 3м и от от границы со стороны улиц и дорог менее 5м приведено отдельным томом).*

В связи с тем, что предполагаемая реконструкция объекта планируется с ***условно разрешенным видом использования «общей площадью более 300кв.м»(планируется 350кв.м.)***,то правообладатель указанного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020482:137 и объекта капитального строительства, объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0020409:303 Гайдукова Е.В. обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой ***о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка .***

Конструкции планируемого объекта капитального строительства, реконструкции – здание-кирпичное с железобетонным перекрытием, фундаменты – существующие монолитные бетонные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов капитального строительства –не менее 1.29м (существующая глубина заложения фундамента - 1.5м в соответствии с рельефом местности).

Существующий объект обеспечен всеми видами инженерно-технического обеспечения: электроснабжением, газоснабжением ,водоснабжением, водоотведением, отоплением индивидуальным от газовых котлов, приточно-вытяжной и естественной вентиляцией, проектируемый объект реконструкции планируется обеспечить инженерными сетями от существующих инженерных сетей в соответствии с техническими условиями.

Строительство (реконструкция) объекта капитального строительства, реконструкции бытового обслуживания здания сауны предполагается с учетом соблюдения единой цветовой гаммы архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки района.

Согласно ст.27 п.2.1.1 минимальная площадь земельных участков принимается согласно ст.17 Правил землепользования и застройки города Смоленска. Согласно требований статьи 17 ныне действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади для размещения парковочных машино-мест, проездов, озеленения и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами, обеспечивающими соблюдение градостроительных регламентов.

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

В границах земельного участка площадью 754 кв.м с учетом планируемого размещения объекта реконструкции в соответствии со ст. 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска возможно разместить не только объект капитального строительства, реконструкции, но и все площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации планируемого к строительству (реконструкции) объекта, а именно:

согласно экспликации зданий и сооружений Схемы планировочной организации земельного участка – графической части приложения к настоящему технико-экономическому обоснованию в границах земельного участка предусмотрено:

Лит.1 (1а-основное здание, 1б – пристройка)-Проектируемый объект капитального строительства (реконструкция)- (1-но эт).

Лит.2-Отмостка к зданию шириной не менее 1м

Лит.3-Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами

Лит.4-Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты

Лит.5-Кратковременные парковочные площадки, в том числе место для маломобильных групп населения.

Лит.6-Мусоросборочная контейнерная площадка с установкой бака для сбора крупного мусора с герметически закрывающейся крышкой

Лит.7-Проезды

Лит.8-Озеленение

Лит.9-Пандус для инвалидов

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПиН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.9:

Рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, сооружением, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.9, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1(1а-основное здание, 1б –пристройка): Проектируемый (реконструкция) объект капитального строительства, реконструкции.

Лит 2 :Согласно требований строительно-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отсыпка шириной не менее 1 метра..

Лит. 3 и 4: 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 существующего пожарного гидранта, расположенного на закольцованной водопроводной сети на прилегающей территории не далее 150м от участка.

Лит.5: Согласно ст.23 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска при норме 1 м/место на 70кв.м общей площади здания (при планируемой общей площади объекта 350кв.м) необходимо кратковременных парковочных мест к объекту не менее чем 5м/мест (350:70) , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения. Размер стояночного места обычной автомашины 2.5мХ5м(12.5кв.м), для инвалидов 6.0мХ3.6м (21.6кв.м). С учетом проезда площадь под стояночное место -25кв.м согласно ст.23 Правил.

Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого груза автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м). габариты автомашин приняты по ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС «Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта», габариты для м/места маломобильных групп - 6мХ3.6м –по СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» .

Лит.6: В целях соблюдения экологической чистоты территории

земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрены: урна для мелкого мусора, мусоросборный контейнер с герметически закрывающейся крышкой, вывоз мусора и отходов бытовых – централизовано по договору со спец.АТХ.

В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий дождевыми водами в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельных участках предусмотрена организация рельефа вертикальной планировкой с отводом дождевых вод на пониженный рельеф не подтопляя смежные территории (согласно Технических условий СпецАвто.

Лит.7: Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта.

Лит.8. Озеленение- площадь под озеленением составляет не менее 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска, п. «Прочие».

Лит.9

. Пандус для инвалидов –. согласно СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Регламенты противопожарные.

- Согласно требований п.5.1.3 Свода Правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» расстояние между зданиями II-й степени огнестойкости класса функциональной пожарной опасности Ф3.5 (бытовое обслуживание) и постройки «КН» на смежном земельном участке одного и того же правообладателя не нормируется: «Для домов, хозяйственных построек, размещенных без противопожарных разрывов, суммарная площадь застройки, включая незастроенную площадь между ними, не должна превышать значения допустимой площади этажа в пределах пожарного

отсека здания по СП 2.13130, исходя из наихудших значений степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания .

Согласно табл. 6.10 свода правил СП2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты» суммарная площадь застройки, включая незастроенную площадь между зданиями, должна составлять не менее 2000 кв.м, фактически указанная площадь составляет не более 450 кв.м и равна площади застройки существующего объекта , подлежащего реконструкции , плюс площадь застройки строения «КН» на смежном участке. что позволяет соблюсти технический противопожарный регламент до зданий на смежных земельных участках . Строения ближе 17м на соседнем участке 67:27:0020482:138 отсутствуют.

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

Регламенты санитарно-эпидемиологические.

- Согласно требований свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздела «Улучшение микроклимата», п.14.21 с учетом соблюдения норм инсоляции близ расположенных зданий при размещении объектов согласно проектным данным существующие уровни инсоляции соседних зданий не нарушатся (при просчете по инсоляционной линейке уровень инсоляции соседних зданий при их строительстве на самом близком расстоянии в 3-х м от границы –нормируемый-не менее 2-часов) . На настоящий период на соседних участках объектов нет, до которых следует рассматривать норматив инсоляции или расположены они очень далеко.

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

В охранных зонах инженерных сетей предполагается не производить постройки, не высаживать деревья и кустарники, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их осмотра и ремонта при необходимости.

Подключение к инженерным сетям объекта реконструкции возможно от существующих сетей согласно технических условий , полученных в соответствующих эксплуатирующих инженерные сети инстанциях.

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

ВЫВОД: исходя из выше изложенного, следует:

В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (ЗДАНИЯ САУНЫ) С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0020409:303 (АДРЕС: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛ. МАЛО-КРАСНОФЛОТСКАЯ, ДОМ 71Г), РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРОМ- 67:27:0020482:137 ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛИЦА МАЛО-КРАСНОФЛОТСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №71Г, ПЛАНИРУЕТСЯ ПРИ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА БОЛЕЕ 300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 350КВ.М), В СООТВЕТСТВИИ ТЕХНИЧЕСКИМИ НОРМАТИВАМИ, ДЕЙСТВУЮЩИМИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, НЕ ПРЕВЫШАЯ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕКОНСТРУКЦИИ, С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЯ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ И ОХРАНЯЕМЫЕ ЗАКОНОМ ПРАВА КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДАННОГО ОБЪЕКТА, ТО ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРОМ- 67:27:0020482:137 ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. СМОЛЕНСК, УЛИЦА МАЛО-КРАСНОФЛОТСКАЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №71Г ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ НА НЕМ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «ОБЪЕКТА БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ (ЗДАНИЯ САУНЫ)» ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 350КВ.М (БОЛЕЕ 300КВ.М), СОГЛАСНО СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ЯВЛЯЮЩЕЙСЯ ГРАФИЧЕСКИМ ПРИЛОЖЕНИЕМ К НАСТОЯЩЕМУ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОМУ ОБОСНОВАНИЮ, ВОЗМОЖНО.

Примечание: Согласно правообладателей смежных земельных участков: с кадастровым номером 67:27:0020482:138 Маримонова В.Ф. и земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020482:136 Гайдуковой Е.В. на строительство (реконструкцию) объекта бытового обслуживания (здания сауны) на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020482:137 с отступом объекта от межевых границ 1м имеется.