

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0013028:118 , РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, УЛ.НОВО-МОСКОВСКАЯ,
Д.26, НА КОТОРОМ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МАГАЗИНА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ
300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 1100КВ.М) ПРИ СОБЛЮДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА :
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ, САНИТАРНО-
ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИХ , 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 ДАННОГО
ОБЪЕКТА .**

В результате визуального обследования 24.03.2023г. Обществом с ограниченной ответственностью «Параллель», являющегося членом СРО АС «СтройПроект», а также членом СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», имеющего Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации и обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59 , выданное НП СРО Проектировщиков «СтройПроект» от 16.07.2012г., *земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013028:118*, расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Ново-Московская, д.26, прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок *с кадастровым номером 67:27:0013028:118* , **расположенный по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Ново-Московская**, находится в Заднепровском районе г. Смоленска в сложившейся малоэтажной застройке индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа .

Земельный участок расположен вдоль красной линии улицы Ново-Московская , обеспечивающего транспортную и пешеходную связь с иными районами г. Смоленска. Земельный участок имеет неоднородный рельеф :ямы, бугры, участок не обустроен, захламлен всяким мусором, который набрасывают посторонние лица, участок имеет с уклоном в юго-восточном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде неправильного многоугольника. Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов -2554кв.м.

По земельному участку проходят инженерные сети с их охранными зонами: водопровод с охранной зоной по 5м в обе стороны от сети, дождевая канализация с охранной зоной по 3м в обе стороны от сети, воздушная линия

электропередач ВЛ 0.4кВт с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети (зона с особыми условиями использования по данным Росреестра), охранный зона электросетевого хозяйства от подстанции в радиусе 15м, на участке отсутствуют какие-либо постройки и зеленые насаждения, участок не огорожен. На земельном участке установлены зоны с особыми условиями использования территорий: ЗОУТ по данным Росреестра по Смоленской области (охранная зона электросетевого хозяйства), охранный зона объектов культурного наследия, прибрежная защитная полоса, зона затопления территории поверхностными водами, зона подтопления, граница исторически ценной городской территории,.

Согласно сведений представленной Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а так же градостроительного плана земельного участка земельного участка категория земель, на которых расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013028:118 – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка –«*Магазины*» (код классификатора ВРИ земельного участка 4.4).

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013028:118 площадью 2554кв.м на праве собственности является Кувшинов Олег Николаевич, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости –земельный участок от 14.07.2022г.

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 редакции от 10.08.2022г №2309), а также Градостроительного плана земельного участка земельный участок располагается в территориальной зоне «Ж1» –зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа (виды разрешенного использования и предельные параметры ст. 27 Правил).

Следуя целям выделения территориальной зоны «Ж1» : *«Развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома и дома блокированного типа, развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания обеспечивающей потребности жителей указанных территорий»* , собственник земельного участка Кувшинов Олег Николаевич, проведя ряд мониторинговых исследований, решает 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,, а также с учетом требования по соблюдению прав

граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства объекта, решает возвести в границах собственного земельного участка отдельно стоящий объект -магазин – *1-но/2-х этажное общей площадью 1100кв.м высотой не более 20м.* Габариты объекта в плане –сложной конфигурации с размером по наружному контуру: 2-х этажная часть-33мX13м, 1-но этажная часть - 32мX7.5м+9мX12м, площадью застройки 777кв.м,общая площадь -1100кв.м. Функциональное назначение планируемого объекта капитального строительства – магазин по продаже непродовольственных товаров – оборудования для автосервисов и запчастей для автомобилей.

Земельный участок площадью 2554кв.м согласно приложения 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 100 кв.м торгового зала приходится 0.06га площади земельного участка,* способен разместить планируемое здание на 425кв.м торговой площади (2554кв.м :600кв.м X100), в связи с чем согласно задания на проектирование застройщика количество работников составит не более 10человек и единовременных посетителей при их единовременном посещении планируется не более 35чел,в связи с чем максимальное количество людей в здании составит 45человек (10+35) .

Согласно планируемого объемно-планировочного решения объекта капитального строительства предполагаются помещения в соответствии с заданием застройщика и СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»: на 1-ом этаже – входная часть табур,торговый зал,технические помещения теплогенераторной и электрощитовой, административно-бытовые помещения, складские помещения; на втором этаже –торговый зал, административные помещения, вспомогательные помещения кладовые, технические, санузлы. Проектом предусматривается высота каждого этажа не менее 3.0м (от пола до потолка),общая высота составит не более 10м. Общая площадь здания, планируемая для постановки на Государственный кадастровый учет по всем этажам, посчитанная согласно ныне действующего порядка учета нежилого фонда по требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации , кадастра и картографии от 23.10.2020г. №п/0393- по внутренним поверхностям наружных стен, включая площади , занимаемые стенами и перегородками-1100кв.м.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «Ж1» обязательным условием возможности размещения предполагаемых объектов магазинов на земельном участке –чтобы земельный участок примыкал к красной линии улиц, дорог, площадей, проездов, набережных бульваров, являющихся территориями общего пользования, что фактически имеет место: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013028:118 расположен вдоль красной линии улицы Ново-Московская , являющейся

территорией общего пользования, расположенной с северо-западной стороны.

Согласно градостроительного регламента преобладающей территориальной зоны «Ж1» обязательным условием возможности размещения предполагаемых объектов на земельных участках – чтобы *общая площадь объектов капитального строительства была не менее 150 кв.м и не более 300 кв.м*, в связи с чем планируемый объект капитального строительства *общей площадью 1100 кв.м (что более 300 кв.м)* относится к *условно разрешенным видам использования земельного участка*.

В связи с тем, что предполагаемый к строительству объект капитального строительства планируется общей площадью 1100 кв.м (что более 300 кв.м), и относится к *условно разрешенным видам использования земельного участка*, то правообладатель земельного участка обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой *о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013028:118, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ново-Московская, д.26* в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка Выписки из ЕГРН - «Магазины».

Строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства-1-но/2-хэтажного *магазина общей площадью 1100 кв.м.* предполагается в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013028:118 в соответствии с градостроительными, санитарно-эпидемиологическим, противопожарными и иными техническими нормативами, действующими на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта при соблюдении норм отступа от границ земельного участка – не менее 5м со стороны улицы Ново-Московская (граница лит.7-8-9) и не менее 3-х м (граница лит.4-5), а также с учетом охранных зон инженерных сетей с западной и восточной стороны..

Процент застройки объекта на земельном участке составляет 30.4% (777 кв.м площадь застройки делим на 2554 кв.м площади земельного участка): согласно ст. 27 Правил процент застройки для указанного объекта не нормируется.

Конструкции объекта капитального строительства – здание из пеноблока с облицовкой вентфасадом, фундаменты – монолитные бетонные столбчатые и ленточные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов капитального строительства – не менее 1.29м (планируемая глубина заложения фундамента – на глубину не менее 2м в соответствии с рельефом местности), перекрытия – сборные железобетонные плиты, кровля – металлочерепица. Степень огнестойкости конструкций объекта – II (вторая). Категория помещений по пожароопасности – Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности – Ф3.1 «Магазины», класс конструктивной пожарной опасности – СО.

Объект планируется обеспечить всеми видами центрального инженерно-технического обеспечения: электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением, водоотведением, отоплением индивидуальным от газовых котлов, приточно-вытяжной, принудительной и естественной вентиляцией.

Строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства предполагается с учетом соблюдения единой цветовой гаммы архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки района; высота здания – не более 10м, количество надземных этажей -2 (два), что соответствует п.2.3 ст.27 Правил.

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, погрузо-разгрузочных площадок, 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 и обеспечивающий соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства.

В обоснование необходимости строительства отдельно стоящего объекта капитального строительства магазина общей площадью 1100кв.м в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013028:118 сообщаем, что планируемый объект капитального строительства 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 800м отсутствует. Согласно осуществляемой предпринимательской деятельности застройщик-правообладатель земельного участка предполагает строительство выше оговоренного объекта в целях обеспечения населения и предприятия по ремонту машин новейшим оборудованием и запчастями для автомашин отечественного и зарубежного производства.

Размещение проектируемого объекта, зданий и сооружений инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства предполагается на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений на смежных земельных участках и в пределах собственного земельного участка.:

- Согласно требований 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-ой степени огнестойкости должно быть не менее 6м, планируемые к строительству объект располагаются на нормируемом расстоянии от других рядом расположенных

зданий намного более 6м (ближайшее 14м). Отступ проектируемого здания от границ собственного земельного участка –не менее 3м, что позволяет соблюсти нормируемое расстояние до зданий на смежных земельных участках .

- 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) . Соблюдается градостроительный регламент п.2.3 статьи 27 Правил(количество надземных этажей –не более 3, высота здания –не более 20м).

Размещение объекта капитального строительства планируется согласно норм СП42.13330.2020 «СНиП2.07.01- 89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», П4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям», СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Правилами благоустройства, утвержденными Решением Смоленского городского совета №954от 25.12.2019 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Смоленска», СанПиН2.1.3684-21 «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- противозидемических (профилактических) мероприятий», с учетом требований статьи 65 « Водоохраннны зоны и прибрежные защитные полосы» Водного Кодекса РФ" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.04.2023), а также ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», с учетом градостроительной ситуации, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309- адм), с учетом п.2.2 «Информация о видах разрешенного использования земельного участка» Градостроительного плана земельного участка №РФ-67-2-02-0-00-2022- 7575 от 26.08.2022г. , выданного застройщику Администрацией г. Смоленска, с учетом градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований, действующих на территории Российской Федерации, а так же с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта.

В охранных зонах инженерных сетей не производить постройки, не высаживать деревья и кустарники, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их осмотра и ремонта при необходимости. Инженерные сети, попадающие под пятно планируемой застройки, подлежат выносу за пределы пятна застройки по согласованию с собственниками сетей.

Согласно требований статьи 65 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.04.2023), в целях обеспечения охраны водного объекта (р. Днепр) от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод на территории земельного участка проездные пути, кратковременные парковочные площадки и мусоросборная контейнерная площадка оборудуется на специально обустроенных площадках с твердым покрытием, контейнеры устанавливаются с герметически закрывающимися крышками. Для мелкого мусора на территории устанавливаются урны также с закрывающимися крышками. Водоотвод дождевых вод предусмотрен с крыши здания открытой водоотводной системой (желоба и водосточные воронки), территорию планируется плавно спланировать, вдоль проездов установить бордюрные камни, вдоль проезда южной границы в лит. 3-6 установить водоотводной лоток открытой дождевой канализации и дождеприемный колодец закрытой дождевой канализации со съёмными решетками и с направлением сточных дождевых вод в колодец –накопитель с последующим вывозом накопившихся иловых отложений в специально отведенные места по договору со спецорганизациями, имеющими допуск на осуществление соответствующих видов услуг.

В целях незатопления объекта планируется уровень пола здания на отметке выше максимального уровня подтопления р. Днепр.

Планируется водоснабжение и водоотведение –центральные сети, сто обеспечит чистоту поверхностного слоя земли, ее недр, растительного и животного мира. На объекте исключены вредные выбросы, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду обитания человека и животного мира.

.Согласно Проекта охранных зон объектов культурного наследия планируется размещение объекта, не нарушающего особый режим охранной зоны, согласно которому на территории охранной зоны сохранится историческая планировка, историческая среда и ландшафт, будет обеспечена благоприятная для сохранности памятника культурного слоя г. Смоленска) гидрогеологическая обстановка, чистота воздушного бассейна, защита от динамических воздействий.

В границах земельного участка площадью 2554кв.м опять же с учетом планируемой в границах земельного участка застройки в соответствии со ст. 17 Правил землепользования и застройки возможно разместить не только объект капитального строительства, но и все сооружения, площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации планируемого к строительству 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-Проектируемый объект капитального строительства- магазин.

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 на 22м/мест , в том числе 3 м/места для маломобильных групп населения

Лит.6-Погрузо-разгрузочная площадка

Лит.7-Площадка для постановки технологического транспорта на 2м/места – погрузчик, кара

Лит.8-Урны для мелкого мусора

Лит.9-Мусоросборочная контейнерная площадка

Лит.10-Проезды

Лит.11-Озеленение

Лит.12-Площадка для разворота пожарных машин

Лит.13-Пандус для инвалидов

Лит.14-Местная локальная дождевая канализация с дождеприемным колодцем и колодцем-накопителем с водонепроницаемым выгребом с последующим централизованным вывозом накопившихся осадков

Лит.15-Водоотводной лоток со съёмными решетками для возможности прочистки лотка.

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПнН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.15:

Теперь рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, сооружением, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.15, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1: Проектируемый объект капитального строительства с размерами в по наружному контуру: 2-х этажная часть-33мX13м, 1-но этажная часть - 32мX7.5м+9мX12м(площадь застройки 777кв.м).

Лит 2 :Согласно требований строительно-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отмостка шириной не менее 1 метра.-площадь земельного участка под отмосткой .

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 : щиты с противопожарным инвентарем и ящики с песком и лопатами с подъездом к ним по проездам с твердым покрытием. Наружное пожаротушение объектов 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 на 50кв.м общей площади объекта приходится 1 м/место ,тогда к зданию общей площадью 1100кв.м необходимо кратковременных парковочных мест не менее 22м/мест (1100кв.м :50кв.м) , в том числе 3 м/места для инвалидов 3X6.0мX3.6м, площадь земельного участка под которой составляет 550кв.м (25кв.м на одно место с учетом проезда X 18кв.м) . С учетом проезда площадь под каждым м/местом составит 25кв.м согласно Правил и СП 42.13330.2016. Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м). габариты автомашин приняты по ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС «Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта», габариты для м/места маломобильных групп -6мX3.6м –по СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» . Расстояние от планируемого здания и зданий на смежных земельных участках до парковочных площадок при количестве 10 м/мест –не менее 10м (планируется парковка 22м/мест группами).

Лит.6, Лит.7:Согласно технологических требований ст. 24 Правил землепользования и застройки г. Смоленска площадка для погрузо-разгрузочных работ должна составлять не менее 90кв.м на 1м/место, на два м/места – не менее 180кв.м,планируется 240кв.м.

Согласно технологических требований предусмотрены места для стоянки технологического транспорта на 2м/места- площадь 50.0кв.мкв.м с учетом проезда(согласно п.3 ст. 24 -1м/место предусмотрено для объектов при общей площади от 100кв.м до 1500кв.м и плюс 1м/место на каждые дополнительные 1500кв.м общей площади, тогда для здания общей площадью 1100кв.м необходимо не менее 1 м/мест для технологического транспорта,предусмотрено 2м/места.

Лит.8,9: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН2.1.3684-21«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: урны для мелкого мусора (по месту) и огороженная мусоросборная контейнерная площадка площадью земельного участка 10кв.м - вывоз мусора и отходов бытовых – централизованно по

договору со спец.АТХ. К мусоросборной контейнерной площадке имеется подъезд для мусоровозного транспорта . Расстояние мусоросборочной контейнерной площадки соответствует нормативу – (от окон) – не менее 20м, что соответствует расчетным данным СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Расстояние от здания –не менее 20м (Раздел 47.1.13 Канализационные очистные сооружения СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Лит.10: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий и размыва территорий дождевыми водами в соответствии с СанПиН2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению , атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрена вертикальная планировка территории с последующим направлением дождевых стоков на пониженный рельеф водоотводному лотку и дождеприемной решетке с последующим направлением в колодец-накопитель с последующим вывозом накопившихся осадков по договоренности с спецорганизациями, исключая подтопление,заиление,засорение прилегающих территорий и водного бассейна..

Лит.11: Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта , площадь под проездами –311кв.м.

Лит.12. Озеленение- площадь 383кв.м под озеленением составляет не менее 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска , п. «Прочие».

Лит.13. Согласно СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» предусматривается достув в здание по пандусу с ограждением и нормируемым уклоном и шириной.

Лит.14-Местная локальная дождевая канализация с дождеприемным колодцем и колодцем-накопителем с водонепроницаемым выгребом с последующим централизованным вывозом накопившихся осадков

Лит.15-Водоотводной лоток со съемными решетками для возможности прочистки лотка .

В целях соблюдения противопожарных требований ст.98 Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г. к объекту проектируются и имеются фактического пользования подъездные пути нормируемой

ширины , на объекте проектируется необходимое количество эвакуационных выходов , к объектам имеется свободный доступ пожарных машин по твердому покрытию, наружное пожаротушений –от первичных средств пожаротушения на территории земельного участка (стенд с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами), от пожарных гидрантов , расположенных на водопроводной сети не далее 150м от объектов, в зданиях –пенные и порошковые огнетушители.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» объекты торговли магазины по санитарной классификации относятся к V классу опасности с *ориентировочной* санитарно-защитной зоной 50м.

Согласно расчетов, проведенных для аналогов объектов , химическое воздействие проектируемого объекта на среду обитания и здоровье человека на границе ближайшей жилой застройки не превышает санитарно-эпидемиологические требования, кроме того, максимальные концентрации загрязняющих веществ от проектируемых источников выбросов в расчетных точках (на границе жилой застройки) не создают превышений предельно допустимых концентраций (0.1 ПДК) для атмосферного воздуха населенных мест и такие источники не являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем установление санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта не требуется.

Подключение к инженерным сетям объектов 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 СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ - **МАГАЗИНЫ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 1100КВ.М)** НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0013028:118 ПЛОЩАДЬЮ 2554КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, УЛ.НОВО-МОКОВСКАЯ, Д.26, ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ , САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМИ , ПРОТИВОПОЖАРНЫМИ И ИНЫМИ ТЕХНИЧЕСКИМИ НОРМАТИВАМИ , ДЕЙСТВУЮЩИМИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, 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 КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0013028:118 , РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, УЛ.НОВО-МОСКОВСКАЯ, Д.26, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БОЛЕЕ 300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 1100КВ.М) ВОЗМОЖНО.**

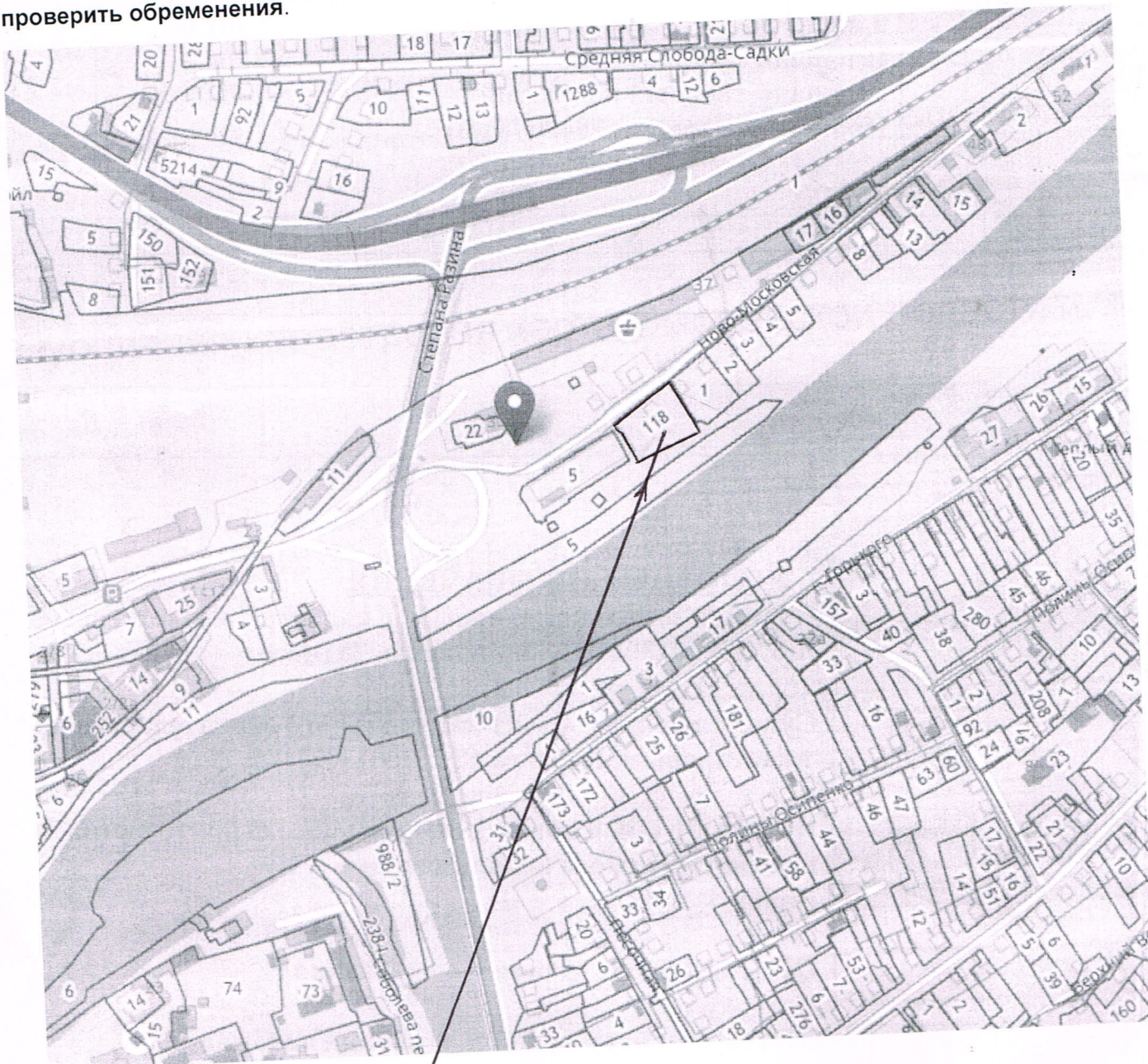
Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»
_____ Л.И.Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Россия (/map/) → Смоленская область

Публичная кадастровая карта Смоленской области на
26.05.2023

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы узнать собственника и проверить обременения.



Земельные участки Смоленской области (/uchastki/?id=g1o00G)

Место размещения земельного участка

(<https://egrp365.org/map/?x=54.79695388714961&y=32.06956252455712&zoom=19>?x=54.796269005189224&y=32.075378894805915&zoom=16&layer=6)

Leaflet (<https://leafletjs.com>) | © Публичная кадастровая карта (<https://pkkn.egrp365.org>), ©, © 2ГИС — Городской информационный сервис (<http://www.2gis.ru>), Условия использования (<http://law.2gis.ru/licensing-agreement/>)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

рта города Смоленска

<http://map.smoladmin.ru/>

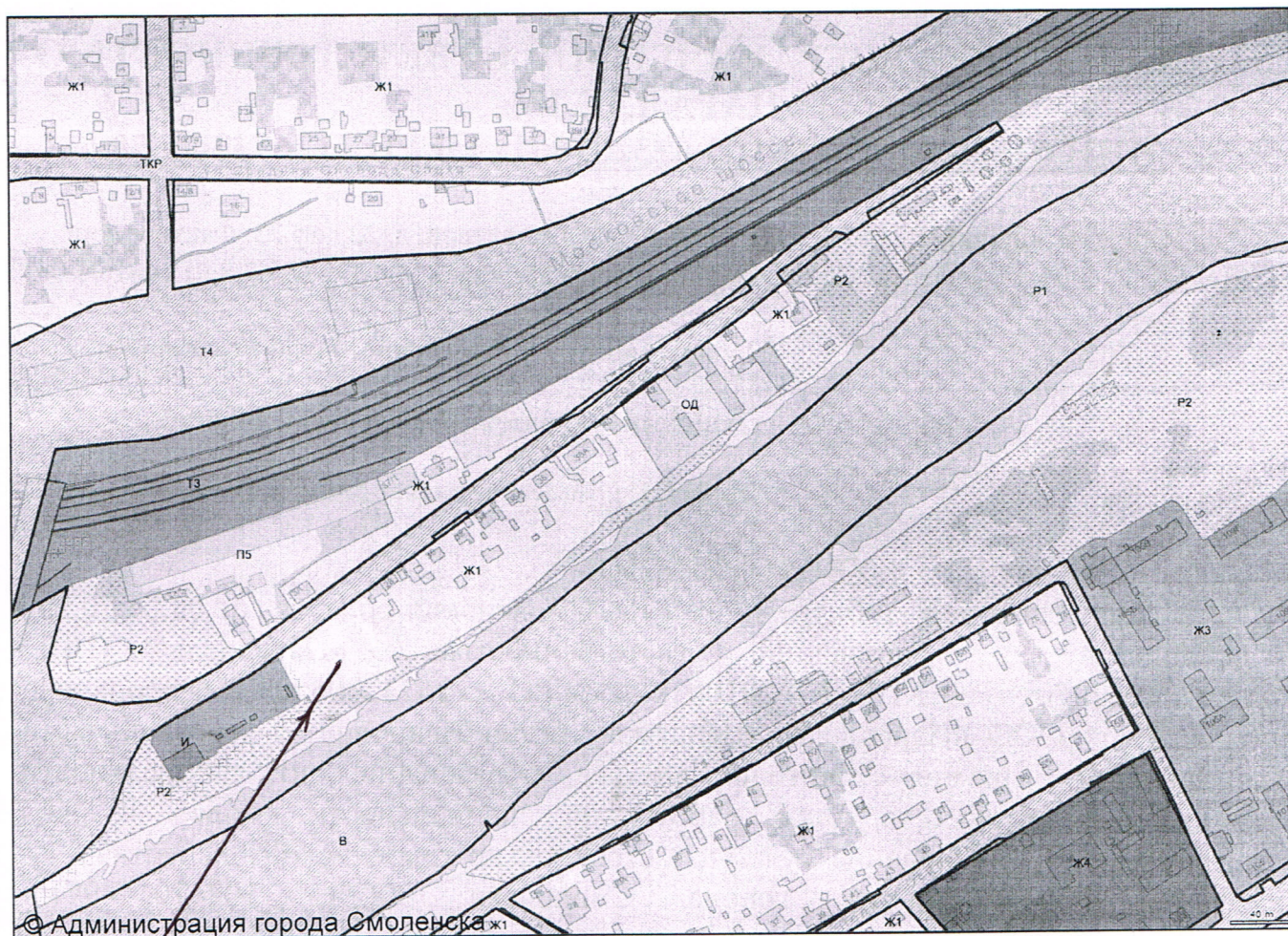
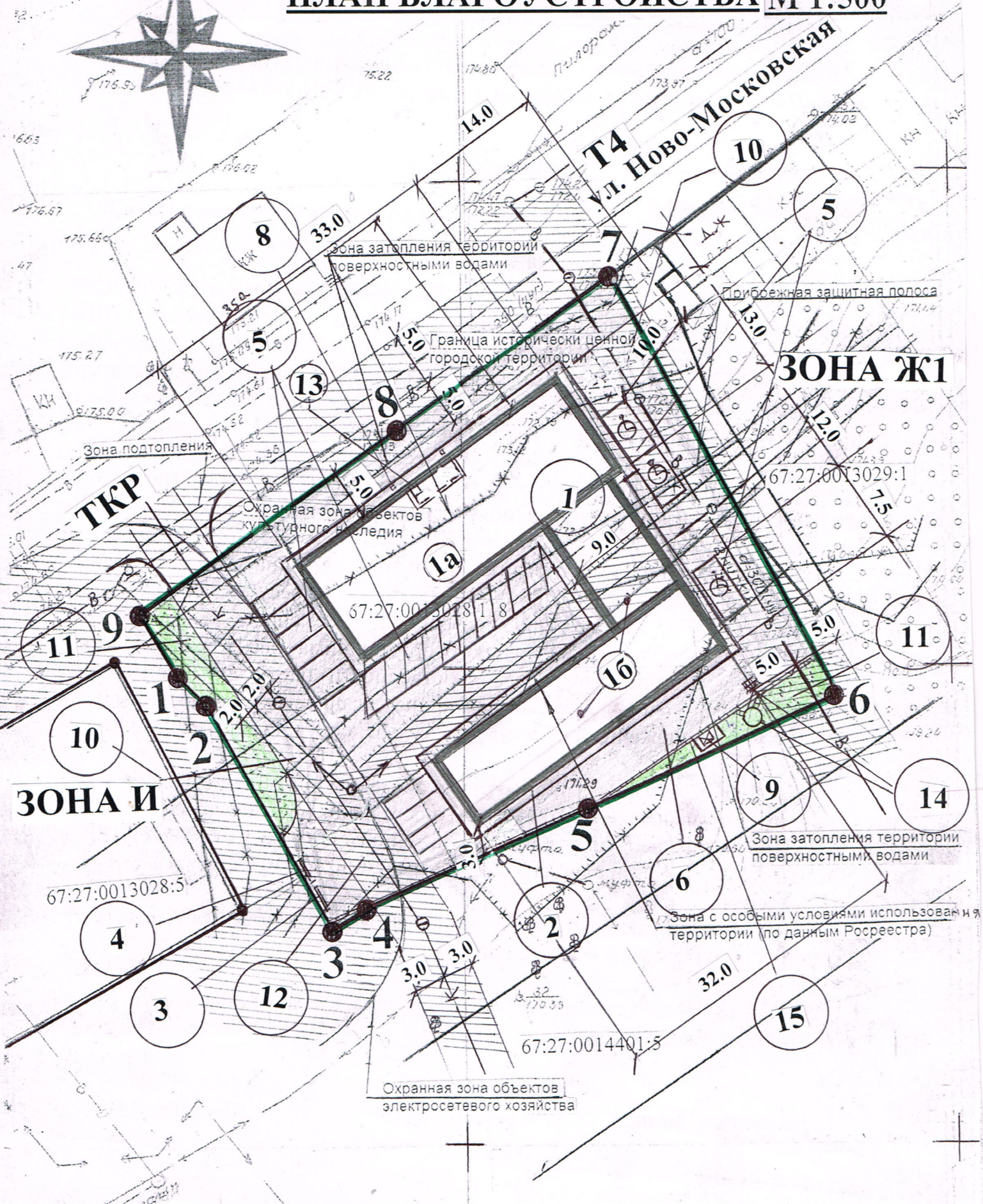


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА М 1:500



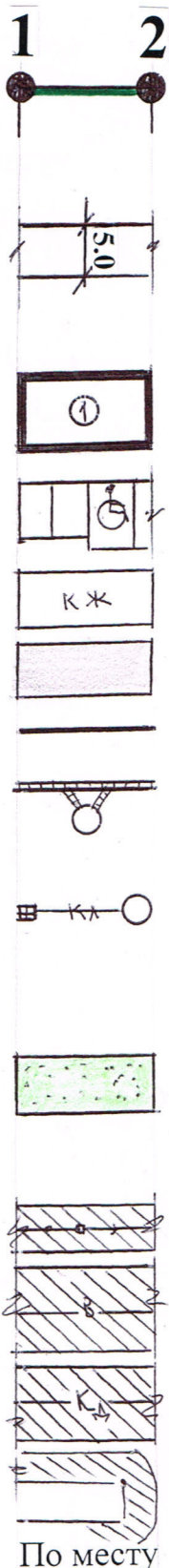
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый объект капитального строительства -магазин (код вида 4.4) – 1-но/2-х этажный общей площадью здания 1100кв.м: в том числе:	777.0	М2
1а	2-х этажная часть 33.0X13.0	429.0	М2
1б	1-но этажная часть 32.0X7.5+12.0X9.0	348.0	М2
2	Отмостка к объекту шириной не менее 1м		
3	Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами	1шт	-
4.	Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты	1шт	-
5.	Кратковременные парковочные площадки на 22м/мест , в том числе 3 м/места для маломобильных групп населения (25кв.мX22м/м с учетом проезда)	550.0	М2
6.	Погрузо-разгрузочная площадка	240.0	М2
7.	Площадка для постановки технологического транспорта на 2м/места – погрузчик, кара	50.0	М2
8.	Урны для мелкого мусора (по месту)	-	-
9.	Мусоросборочная контейнерная площадка	10.0	М2
10.	Проезды	311.0	М2
11.	Озеленение	383.0	М2
12.	Площадка для разворота пожарных машин	225.0	М2
13.	Пандус для инвалидов	3.0	М2
14.	Местная локальная дождевая канализация с дождеприемной решеткой и колодцем-накопителем с водонепроницаемым выгребом с последующим централизованным вывозом накопившихся осадков.	5.0	М2
15.	Водоотводной лоток со съёмными решетками для возможности прочистки лотка		
	ИТОГО:	2554.0	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013028:118 в лит. 1-9	2554.0	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства:п.1	777.0	м2
3.	Процент застройки (777.0:2554.0X100)	30.4	%
	Площадь озеленения	383.0	м2
4.	Процент озеленения(383.0:2554.0X100)	15.0	%
5.	Площадь твердых покрытий	1394.0	м2

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013028:118 в лит. 1-9 площадью 2554.0 кв.м

Границы, в пределах которых разрешается строить объект капитального строительства согласно Правил землепользования и застройки г. Смоленска -5м со стороны улиц и дорог и 3м со стороны смежных земельных участков

Проектируемый объект капитального строительства -магазин

Места кратковременной парковки автомашин, в том числе для МГН

Существующие постройки на смежных земельных участках

Твердые покрытия-брусчатка

Бетонные бордюрные камни

Водоотводной лоток со съемными решетками для возможности прочистки лотка

Проектируемая местная локальная дождевая канализация – дождеприемный колодец и колодец –накопитель.

Озеленение:

-газон , цветники на газоне и навесные вазоны

Охранные зоны инженерных сетей:

ВЛ 0.4 кВт с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети

Водопровод с охранной зоной по 5м в обе стороны от сети

Канализация дождевая с охранной зоной по 3м в обе стороны от сети

Охранная зона электросетевого хозяйства –от подстанции- 15м

Проектируемые откосы планировки-одерновка

ПРИМЕЧАНИЕ

1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013028:118 и благоустройство для строительства объекта капитального строительства условно разрешенного вида использования — магазины (код вида 4.4) общей площадью более 300 кв.м (планируется общая площадь объекта 1100 кв.м) по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ново-московская, 26 выполнена согласно норм СП42.13330.2020 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Правилами благоустройства, утвержденными Решением Смоленского городского совета №954 от 25.12.2019 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Смоленска», 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», с учетом требований статьи 65 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.04.2023), а также ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», с учетом градостроительной ситуации, в соответствии с Правилами Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 г. за №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 №2309-адм), с учетом п.2.2 «Информация о видах разрешенного использования земельного участка» Градостроительного плана земельного участка №РФ-67-2-02-0-00-2022-7575 от 26.08.2022 г., выданного застройщику Администрацией г. Смоленска, с учетом градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований, действующих на территории Российской Федерации, а так же с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта.

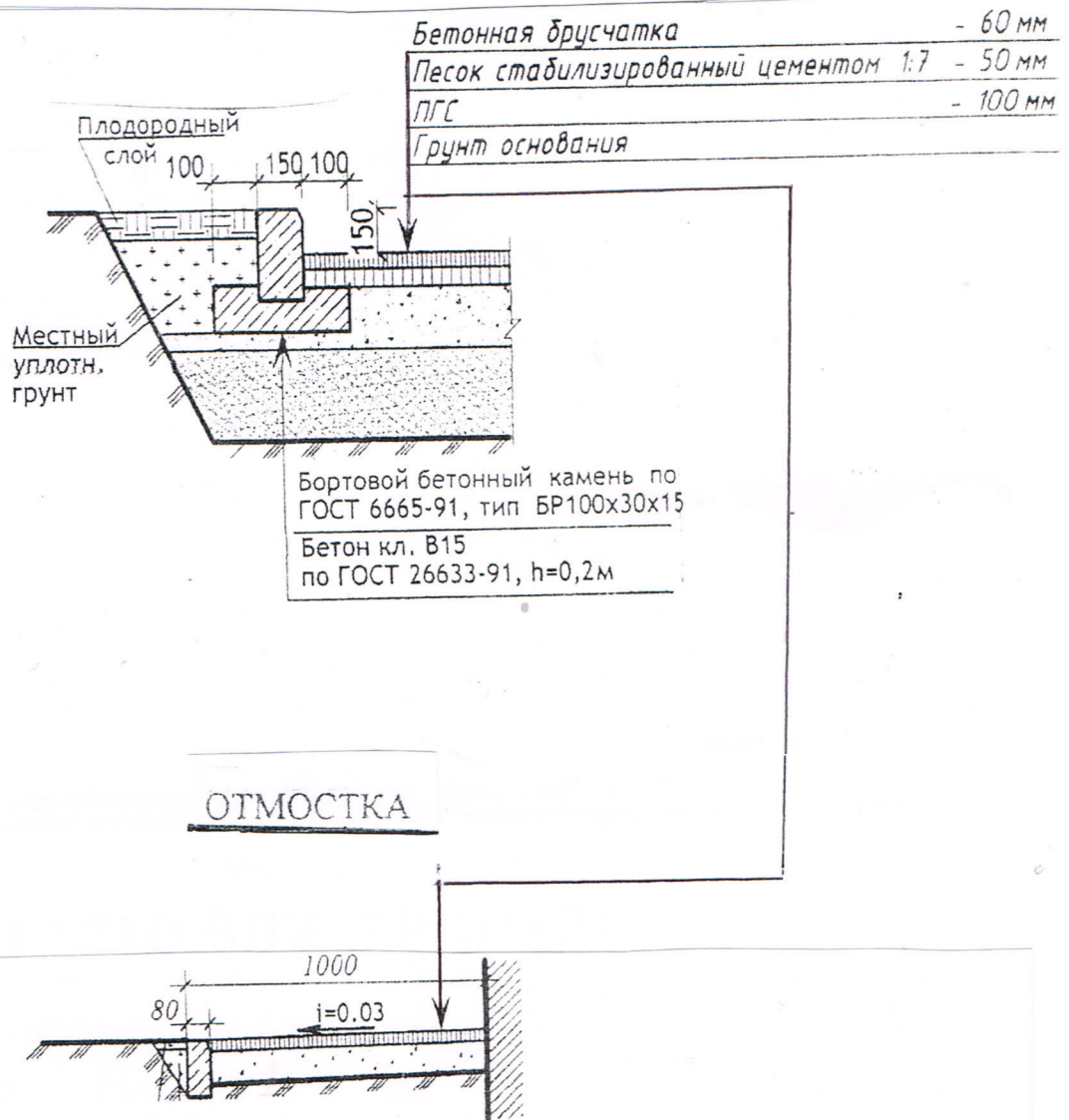
2. В охранных зонах инженерных сетей не производить постройки, не высаживать деревья и кустарники, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их осмотра и ремонта при необходимости. Инженерные сети, попадающие под пятно планируемой застройки, подлежат выносу за пределы пятна застройки по согласованию с собственниками сетей.

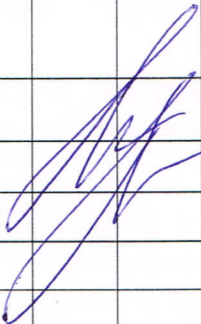
3. Согласно требованиям статьи 65 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 28.04.2023), в целях обеспечения охраны водного объекта (р. Днепр) от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод на территории земельного участка проездные пути, кратковременные парковочные площадки и мусоросборная контейнерная площадка оборудуются на специально обустроенных площадках с твердым покрытием, контейнеры устанавливаются с герметически закрывающимися крышками. Для мелкого мусора на территории устанавливаются урны также с закрывающимися крышками. Водоотвод дождевых вод предусмотрен с крыши здания открытой водоотводной системой (желоба и водосточные воронки), территорию планируется спланировать вдоль проездов установить бордюрные камни, вдоль проезда южной границы в лит. 3-6 установить водоотводной лоток открытой дождевой канализации и дождеприемный колодец закрытой дождевой канализации со съемными решетками и с направлением сточных дождевых вод в колодец — накопитель с последующим вывозом накопившихся иловых отложений в специально отведенные места по договору со специализированными организациями, имеющими допуск на осуществление соответствующих видов услуг. Планируется водоснабжение и водоотведение — центральные сети, что обеспечит чистоту поверхностного слоя земли, ее недр, растительного и животного мира. На объекте исключены вредные выбросы, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду обитания человека и животного мира.

4. Согласно Проекта охранных зон объектов культурного наследия планируется размещение объекта, не нарушающий особый режим охранной зоны, согласно которому на территории охранной зоны сохранится историческая планировка, историческая среда и ландшафт, будет обеспечена благоприятная для сохранности памятника (культурного слоя г. Смоленска) гидрогеологическая обстановка, чистота воздушного бассейна, защита от динамических воздействий.

5. Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты планируемым размещением объекта условно разрешенного вида — в законодательно установленном порядке.

ПРОЕЗДЫ ПЛОЩАДКИ



					28/2023	ГП			
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013028:118, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ново-Московская, д.26, на котором предполагается строительство объекта капитального строительства магазин общей площадью более 300 кв.м (планируется 1100 кв.м) при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства.			
Директор	Шевцова Л.И.		ГЕНПЛАН	стадия	лист	листов			
ГИП	Шевцова Л.И.				1				
				ООО «Параллель»					
				Схема планировочной организации земельного участка. План благоустройства. Экспликация зданий и сооружений. Технико-экономические показатели. условные обозначения					