

# 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

---

Правообладатель: Гончаров Владислав Андреевич

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:199 - Магазины (код вида 4.4), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031317:198 - объект розничной торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров) по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, участок 73, при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, 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 при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «Объект розничной торговли» на условно разрешенный вид — «Магазины» (код вида 4.4).

г. Смоленск 2023г.



# 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

Правообладатель: Гончаров Владислав Андреевич

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:199 - Магазины (код вида 4.4), расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031317:198 - объект розничной торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров) по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, участок 73, при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта: градостроительных, 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 при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «Объект розничной торговли» на условно разрешенный вид — «Магазины» (код вида 4.4).

Директор \_\_\_\_\_

Л.И. Шевцова

ГИП \_\_\_\_\_

Л. И. Шевцова

г. Смоленск 2023г.



## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования *земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:199 - Магазины (код вида 4.4)*, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031317:198 -объект розничной торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, участок 73, при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта : градостроительных, 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 при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «Объект розничной торговли» на условно разрешенный вид –«Магазины» (код вида 4.4).

В результате визуального обследования 02.05.2023г. 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 67:27:0013028:199*, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка , а также объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 67:27:0031317:198 -объекта розничной торговли (магазина продовольственных и непродовольственных товаров» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, участок 73, прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда документов, приводим следующее:

*Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013028:199*, расположенный по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка , находится в Промышленном районе г. Смоленска в сложившейся застройке производственными объектами .



Земельный участок расположен вдоль красной линии Рославльского шоссе, обеспечивающего транспортную и пешеходную связь земельного участка с иными районами г. Смоленска. Земельный участок имеет пологий рельеф, участок имеет уклон в юго-западном направлении. Конфигурация земельного участка – в виде неправильного многоугольника. Площадь земельного участка согласно сведений Публичной кадастровой карты Росреестра по Смоленской области - 10602 кв.м. Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031317:199 площадью 10602 кв.м образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:193 площадью 9083 кв.м собственности Гончарова Владислава Андреевича и прилегающих свободных земель, государственная собственность на которые не разграничена площадью 1519 кв.м.

На земельном участке расположен основной объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое 2-х этажное каркасной конструкции здание с кадастровым номером 67:27:0031317:198 площадью 2618,8 кв.м – объект розничной торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров), кроме того на земельном участке расположены иные здания вспомогательного использования: 2-х этажное кирпичное нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031328:59 площадью 804 кв.м – здание административное и 1-но этажное кирпичное нежилое здание – склад, а также расположены все площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации основного объекта и объектов вспомогательного использования: отмостка, кратковременные парковочные площадки в количестве 90 м/мест, погрузо-разгрузочная площадка, площадка для постановки технологического транспорта, площадка для разворота пожарных машин, мусоросборная огороженная контейнерная площадка, площадка для отдыха персонала, проходят инженерные сети с их охранными зонами: водопровод с охранной зоной по 5 м в обе стороны от сети, канализация с охранной зоной по 3 м в обе стороны от сети, воздушная линия электропередач ВЛ 0,4 кВ с охранной зоной по 2 м в обе стороны от сети, участок частично огорожен, газопровод низкого давления с охранной зоной по 2 м в обе стороны от сети, кабель телефонной связи с охранной зоной по 2 м в обе стороны от сети, кабель электрический высоковольтный и низковольтный с охранной зоной по 1 м в обе стороны от сети, теплосеть с охранной зоной по 4 м в обе стороны от сети.

Согласно сведений представленной Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, категория земель, на которых расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031317:199 – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка согласно документов – «Объект торговли».

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером № 67:27:0031317:193 площадью 9083 кв.м, из которого образован земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031317:199 площадью 10602 кв.м, а



так же объекта капитального строительства, объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031317:198 на праве собственности является Гончаров Владислав Андреевич, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Образованный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031317:199 площадью 10602 кв.м подготовлен к выкупу в полном объеме.

Согласно Сведений официального сайта Администрации г. Смоленска-карты территориального зонирования ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021 г. за №2531-адм (в редакции от 10.08.2022 г. №2309), а также проекта планировки и межевания застроенных территорий земельный участок располагается в территориальной зоне «П5» – зоне размещения производственных объектов V класса санитарной классификации (виды разрешенного использования и предельные параметры ст. 41 Правил), основным вид разрешенного использования которой не содержит в себе такой вид разрешенного использования земельного участка как «Объект торговли», согласно условно разрешенных видов использования объекты торговли отнесены к «Магазинам» - код вида по классификатору 4.4. Т.е. в целях упорядочения землепользования вид разрешенного использования образованного земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:199 площадью 10602 кв.м должен соответствовать ныне действующему регламенту Правил землепользования и застройки г. Смоленска-«Магазины» (код вида 4.4), а сам объект должен называться «Магазин», в связи с этим правообладатель объектов Гончаров Владислав Андреевич обращается в Администрацию г. Смоленска о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с «Объект торговли» на «Магазины» (код вида 4.4).

Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031317:198 - «Объект торговли» (магазин продовольственных и непродовольственных товаров) используется по своему прямому назначению – в магазине производится продажа продовольственных и непродовольственных товаров. Объект функционирует 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 при использовании земельного участка условно разрешенного вида использования. Основной объект капитального строительства, объект недвижимости - нежилое 2-х этажное каркасной конструкции здание с кадастровым номером 67:27:0031317:198 площадью



2618.8 кв.м-объект розничной торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров), площадь застройки – 2609.0 кв.м, высота -7м.

Габариты объекта в плане – прямоугольной конфигурации с размером по наружному контуру-85.63мX30.3м+10.0мX4.0м, торговая площадь составляет 1767 кв.м.

Земельный участок площадью 10602 кв.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 0.06 га площади земельного участка*, является оптимальным для размещения здания на 1767 кв.м торговой площади (10602 кв.м :600 кв.м X100). в связи с чем согласно задания на проектирование застройщика количество работников составит не более 10 человек и единовременных посетителей при их единовременном посещении планируется не более 39 чел, в связи с чем максимальное количество людей в здании составит 49 человек (10+39).

Согласно существующего объемно-планировочного решения объекта капитального строительства, объекта недвижимости в здании присутствуют помещения в соответствии с СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»: на 1-ом этаже – входная часть табура, торговый зал, технические помещения теплогенераторной и электрощитовой, административно-бытовые помещения, складские и подсобные помещения; на втором этаже – торговый зал, административные помещения, вспомогательные помещения кладовые, технические, санузлы. Высота каждого этажа -не менее 3.0м (от пола до потолка), общая высота составит не более 7м.

Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031317:198 –объект торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров) соответствует градостроительному регламенту в части отступа объекта от границ земельного участка: не менее 5м со стороны улиц и дорог (граница лит.13-14-1-2-3) и не менее 3-х м со стороны смежных земельных участков (граница лит.3--13). Фактические отступы от указанных границ более 5м и более 3м..

Процент застройки на земельном участке составляет 31.6% (3345 кв.м площадь застройки зданий по п.п.1,2 и 3 (2609+482+254) делим на 10602 кв.м площади земельного участка): согласно ст. 41 Правил процент застройки для указанного объекта не нормируется.

Конструкции объекта капитального строительства, объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031317:198 –объекта торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров) – здание каркасное с металлическим каркасом с облицовкой металлопрофилем с утеплением, фундаменты –монолитные бетонные столбчатые и ленточные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов капитального строительства –не менее 1.29м ( глубина заложения фундамента – на глубину не менее 2м в



соответствии с рельефом местности), перекрытия – железобетонные по профлисту, кровля -металлопрофиль. Степень огнестойкости конструкций объекта - II (вторая). Категория помещений по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф3.1 «Магазины», класс конструктивной пожарной опасности -СО.

Объекты вспомогательного использования – административное здание и склад –кирпичные отдельно стоящие здания на расстоянии 32м от основного здания. Административное здание предназначено для выполнения вспомогательной технологической функции- в нем располагаются помещения для контроля качества поступаемых для продажи продовольственных и непродовольственных товаров, в складе производится хранение хозяйственного уборочного инвентаря. Оба здания II степени огнестойкости: перекрытия железобетонные, фундаменты монолитные железобетонные.

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

Отдельно стоящий объекта капитального строительства, объект недвижимости –объект торговли ( магазин продовольственных и непродовольственных товаров) имеет единую цветовую гамму архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки района ;

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 размещения отдельно стоящего объекта капитального строительства, объекта недвижимости объекта торговли ( магазина по продаже продовольственных и непродовольственных товаров) площадью 2609кв.м в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:199 сообщаем, что существующий объект капитального строительства, объект недвижимости 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 и здания предполагает ведение торговой деятельности в выше оговоренном объекте в целях обеспечения населения и предприятия продовольственными и непродовольственными товарами.

Размещение существующего объекта, зданий и сооружений инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства находится 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 на много более 6м (ближайшее здание расположено в 14м).

- 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 имеющихся данных 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 ).

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-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», 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), 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 не затрагиваются при использовании условно разрешенного вида – магазины (код вида 4.4).

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.

Существующие водоснабжение и водоотведение – центральные сети, что обеспечивает 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.

В границах земельного участка площадью 10602 кв.м опять же с учетом существующей в границах земельного участка застройки в соответствии со ст. 17 Правил землепользования и застройки возможно разместить не только объект капитального строительства, но и все здания и 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-Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости 2-х этажное общей площадью 2618.8 кв.м нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031317:198 : согласно документов - объект розничной торговли (магазин продовольственных и непродовольственных товаров), согласно проекта планировки - магазин (код вида 4.4) (основной объект)

Лит.2-Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости 2-х этажное общей площадью 804 кв.м нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031328:59 : согласно документов – здание административное (объект вспомогательного использования)

Лит.3 -Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости 1-но этажное нежилое здание склад (вспомогательного использования)

Лит.4-Отмостка к зданию шириной не менее 1 м

Лит.5-Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами

Лит.6-Первичные средства пожаротушения – стенд с противопожарным инвентарем – кирки, лопаты

Лит.7-Кратковременные парковочные площадки на 90 м/мест, в том числе 9 м/места для маломобильных групп населения

Лит.8-Погрузо-разгрузочная площадка

Лит.9-Площадка для постановки технологического транспорта на 2 м/места – погрузчик, кара



Лит.10-Урны для мелкого мусора  
Лит.11-Мусоросборочная контейнерная площадка  
Лит.12-Проезды  
Лит.13-Озеленение  
Лит.14-Площадка для разворота пожарных машин  
Лит.15-Пандус для инвалидов  
Лит.16-Площадка для отдыха персонала  
Лит.17-Сервитут для проезда и прохода по проекту планировки  
Лит.18-Охранные зоны инженерных сетей.

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.18:

Теперь рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, сооружением, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.18, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1-Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости 2-х этажное общей площадью 2618.8кв.м нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031317:198 : согласно документов - объект розничной торговли ( магазин продовольственных и непродовольственных товаров), согласно проекта планировки -магазин (код вида 4.4) (основной объект)- площадь застройки 2609кв.м.

Лит.2-Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости 2-х этажное общей площадью 804кв.м нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031328:59 : согласно документов – здание административное ( объект вспомогательного использования)-площадь застройки 482кв.м.

Лит.3 -Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости 1-но этажное нежилое здание склад (вспомогательного использования)-площадь застройки 254кв.м

Лит 4 :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 420кв.м .

Лит. 5 и 6: 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.7: Согласно ст.23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска при норме на 30кв.м общей площади объекта приходится 1 м/место, тогда к зданию общей площадью 2618.8кв.м необходимо кратковременных парковочных мест не менее 90м/мест (2618.8кв.м :30кв.м), в том числе 9 м/места для инвалидов 3X6.0мX3.6м, площадь земельного участка под которой составляет 2250кв.м (25кв.м на одно место с учетом проезда X 90кв.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 90м/мест группами).

Лит.8, Лит.9: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 400кв.м.+50кв.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 2618.8кв.м необходимо не менее 1 м/мест для технологического транспорта,предусмотрено 2м/места X погрузо-загрузочная площадка 400кв.м.

Лит.10,11: 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 20кв.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 жилых зданий)



– 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»).

В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий и размыва территорий дождевыми водами в соответствии с СанПиН 2.1.3.684-21 «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, исключая подтопление, заиливание, засорение прилегающих территорий..

Лит.12: Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта, площадь под проездами – 2198.7 кв.м.

Лит.13. Озеленение- площадь 1590.3 кв.м под озеленением составляет не менее 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска, п. «Прочие».

Лит.13. Согласно СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» предусматривается доступ в здание по пандусу с ограждением и нормируемым уклоном и шириной.

Лит.14-Площадка для разворота пожарных машин- В целях соблюдения противопожарных требований Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г.

Лит.15-Пандус для инвалидов- по СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» .

Лит.16-Площадка для отдыха персонала согласно технологических требований.

Лит.17-Сервитут для проезда и прохода (С4)-согласно проекта планировки.

Лит.18-Охранные зоны инженерных сетей-2940 кв.м

В целях соблюдения противопожарных требований ст.98 Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г. к объекту имеются фактического пользования подъездные пути нормируемой ширины, на объекте имеется 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 существующего объекта не требуется.

Подключение к инженерным сетям объектов - 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 при использовании условно разрешенного использования –магазины (код вида 4.4) -в законодательно установленном порядке.

#### **ВЫВОД: исходя из выше изложенного, следует:**

В связи с тем, что размещение существующего объекта капитального строительства, объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 67:27:0031317:198 -объекта розничной торговли (магазина продовольственных и непродовольственных товаров» по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, участок 73, расположенного в границах *земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:199* площадью 10602кв.м , расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, поселок Тихвинка, его функциональное назначение и вид деятельности по оказанию услуг населению по продаже продовольственных и непродовольственных товаров соответствует статусу «Магазин», в том числе соответствует техническим регламентам надежности и безопасной эксплуатации объекта : градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям, а также требованиям по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых не будут затронуты при использовании



земельного участка условно разрешенного вида –магазины (код вида 4.4), то предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:199 площадью 10602 кв.м с «Объект розничной торговли на «МАГАЗИНЫ»(код вида 4.4) ВОЗМОЖНО .

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

