

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО  
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0013601:426 «МАГАЗИНЫ» (КОД 4.4) ,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК,  
УЛ.КУТУЗОВА, УЧ.13Б, НА КОТОРОМ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО  
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МАГАЗИНА (КОД 4.4) 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 21.08.2023г. 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 67:27:0013601:426*, расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Кутузова, уч.13Б, прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок *с кадастровым номером 67:27:0013601:426*, расположенный по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Кутузова, уч.13Б, находится в Заднепровском районе г. Смоленска в сложившейся застройки производственными объектами II-Vкласса санитарной классификации .

Земельный участок с кадастровым номером *67:27:0013601:426*, расположен вдоль красной линии улицы Кутузова , обеспечивающего транспортную и пешеходную связь земельного участка с иными районами г. Смоленска.

Земельный участок *67:27:0013601:426*, имеет спланированный рельеф : имеются незначительные ямки, промоины, участок не обустроен, участок имеет уклон в юго-западном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде трапеции в литерях поворотных точек 1-4. Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов -1612кв.м.

По земельному участку проходит воздушная линия электропередач 0.4кВ с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети, водопроводный колодец

с охранной зоной по 5м в обе стороны от сети, на земельном участке расположены некапитальные строения , подлежащие сносу,.

Согласно постановления Администрации г. Смоленска от 05.09.2019г. №2495-адм к земельному участку для организации проезда , не требующего разрешения на строительство, предоставлен земельный участок площадью 1886кв.м в литерах поворотных точек 1-5. По земельному участку проходят инженерные сети с их охранными зонами: газопровод низкого давления с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети (67:27-6.127), кабель телефонной связи с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети, кабельная линия ТП-674-ТП-422Л-604 (67.27.2.777), кабельная линия 6кВ:ПС «Северная» до РП34 (67.27.2.127, кабельная линия 6кВ:ПС«Северная» до РП34 (67.27.2.130). По земельному участку проложена пешеходная дорожка и озеленение трава и деревья, деревья подлежат сохранению.. При устройстве проезда пешеходная дорожка сохраняется, проектируется проезд шириной 3.5м.

Согласно сведений представленной Выписки из Единого государственного реестра недвижимости категория земель, на которых расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013601:426 – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – **«Для промплощадки №1».**

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013601:426 площадью 1612кв.м на праве собственности является Сопов Сергей Сергеевич, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

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 и в редакции от 01.08.2023№2079-адм.), земельный участок с кадастровым номером 67:27:00103601 располагается в территориальной зоне «П2» –зоне застройки производственными объектами II-Vкласса санитарной классификации (виды разрешенного использования и предельные параметры ст. 38 Правил).

Следуя целям выделения территориальной зоны «П2» : *«Обеспечение правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов II-Vкласса санитарной классификации»* , правообладатели земельного участка , проводя ряд мониторинговых исследований, решают 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, возвести в границах собственного земельного участка отдельно стоящий объект -магазин – **1-но этажное общей площадью 420кв.м высотой не более 4м.** Габариты объекта в плане –47.30мX10.3м прямоугольной площадью застройки 487кв.м,общая площадь -420кв.м. Функциональное назначение планируемого объекта капитального строительства – магазин по продаже товаров смешанного ассортимента.

Земельный участок площадью 1612кв.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 при площади от 250кв.м до 650кв.м приходится 0.06га площади земельного участка,* способен разместить планируемое здание на 268кв.м торговой площади ( 1612кв.м :600кв.м X100), в связи с чем согласно задания на проектирование застройщиков количество работников составит не более 10человек и единовременных посетителей при их единовременном посещении планируется не более 25чел,в связи с чем максимальное количество людей в здании составит 35человек (10+25) .

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»: входная часть тамбур, торговый зал, помещение загрузки и подготовки товаров к продаже,технические помещения теплогенераторной и электрощитовой, административно-бытовые помещения, складские помещения; вспомогательные помещения кладовые.

Проектом предусматривается высота этажа не менее 3.0м (от пола до потолка),общая высота до конька составит не более 4м. 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-420кв.м.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «П2» (ст.34) виды разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) относятся к **условно разрешенным видам использования земельного участка.**

В связи с тем, что предполагаемый к строительству объект капитального строительства планируется относиться к **условно разрешенным видам использования земельного участка,** то правообладатели земельного участка обращаются в Администрацию города Смоленска с просьбой **о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с**

**кадастровым номером 67:27:0013601:426, расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, ул.Кутузова, уч.13Б.**

Строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства - 1-но этажного здания *магазина* . предполагается в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013601:426 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 3м со стороны улицы и смежных участков , также с учетом охранных зон инженерных сетей .

Процент застройки объекта на земельном участке составляет 30.2% (487кв.м площадь застройки делим на 1612кв.м площади земельного участкаX100%): согласно ст. 34 Правил процент застройки для указанного объекта не нормируется.

Конструкции объекта капитального строительства – здание каркасное из сэндвич-панелей, 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), перекрытие-сэндвич панель . 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 4м, количество надземных этажей -1, что соответствует п.2.3 ст.34 Правил .

Согласно требований статьи 17 ныне действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска, предельный размер минимальной площади 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* в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013601:426 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 качественными товарами повседневного спроса.

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 на много более 6м (ближайшее 19.5м). 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 проектных 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). Соблюдается градостроительный регламент п.2.3 статьи 34 Правил (количество надземных этажей –не устанавливается, высота здания –не более 4м).

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 №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- противозидемических (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 и редакции от 01.08.2023 №2079-адм), с учетом п.2.2 «Информация о видах разрешенного использования земельного участка» , 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.

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.

В границах земельного участка площадью 1612 кв.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 6м/мест , в том числе 1 м/места для маломобильных групп населения  
Лит.6-Погрузо-разгрузочная площадка  
Лит.7-Площадка для постановки технологического транспорта на 1м/места – погрузчик  
Лит.8-Урны для мелкого мусора  
Лит.9-Мусоросборочная контейнерная площадка  
Лит.10-Проезды  
Лит.11-Озеленение  
Лит.12-Пандус для инвалидов  
Лит.13-Местная локальная дождевая канализация с дождеприемным колодцем и колодцем-накопителем с водонепроницаемым выгребом с последующим централизованным вывозом накопившихся осадков

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПнН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.13:

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: 47.3мX10.3м (площадь застройки 487кв.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 122кв.м.

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 70кв.м общей площади объекта приходится 1 м/место ,тогда к зданию общей площадью 420кв.м необходимо кратковременных парковочных мест не менее 6м/мест (420кв.м :70кв.м) , в том числе 1 м/место

для инвалидов 6.0мX3.6м, площадь земельного участка под которой составляет 146.8кв.м (25кв.м на одно место с учетом проезда X 5+6кв.м x3.6кв.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 до 10 м/мест –не менее 10м (планируется парковка 6м/мест ).

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 ,планируется площадка 180кв.м.

Согласно технологических требований предусмотрены места для стоянки технологического транспорта на 1м/мест0- площадью 12.5кв.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 420кв.м необходимо не менее 1 м/мест для технологического транспорта, предусмотрено 1м/место.

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 .

Лит.13: 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 к дождеприемной решетке с последующим направлением в колодец-накопитель с последующим вывозом из колодца накопившихся осадков по договоренности с спецорганизациями,

Лит.10: Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта, площадь под проездами —400.7кв.м.

Лит.11. Озеленение- площадь 242кв.м под озеленением составляет не менее 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска, п. «Прочие».

Лит.12. Согласно СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» предусматривается доступ в здание по пандусу с ограждением и нормируемым уклоном и шириной.

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 (код 4.4) НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0013601:426 ПЛОЩАДЬЮ 1612КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, УЛ.КУТУЗОВА, УЧ.13Б, 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 67:27:0013601:426 «МАГАЗИНЫ» (КОД 4.4), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, УЛ. КУТУЗОВА, УЧ.13Б, ВОЗМОЖНО.**

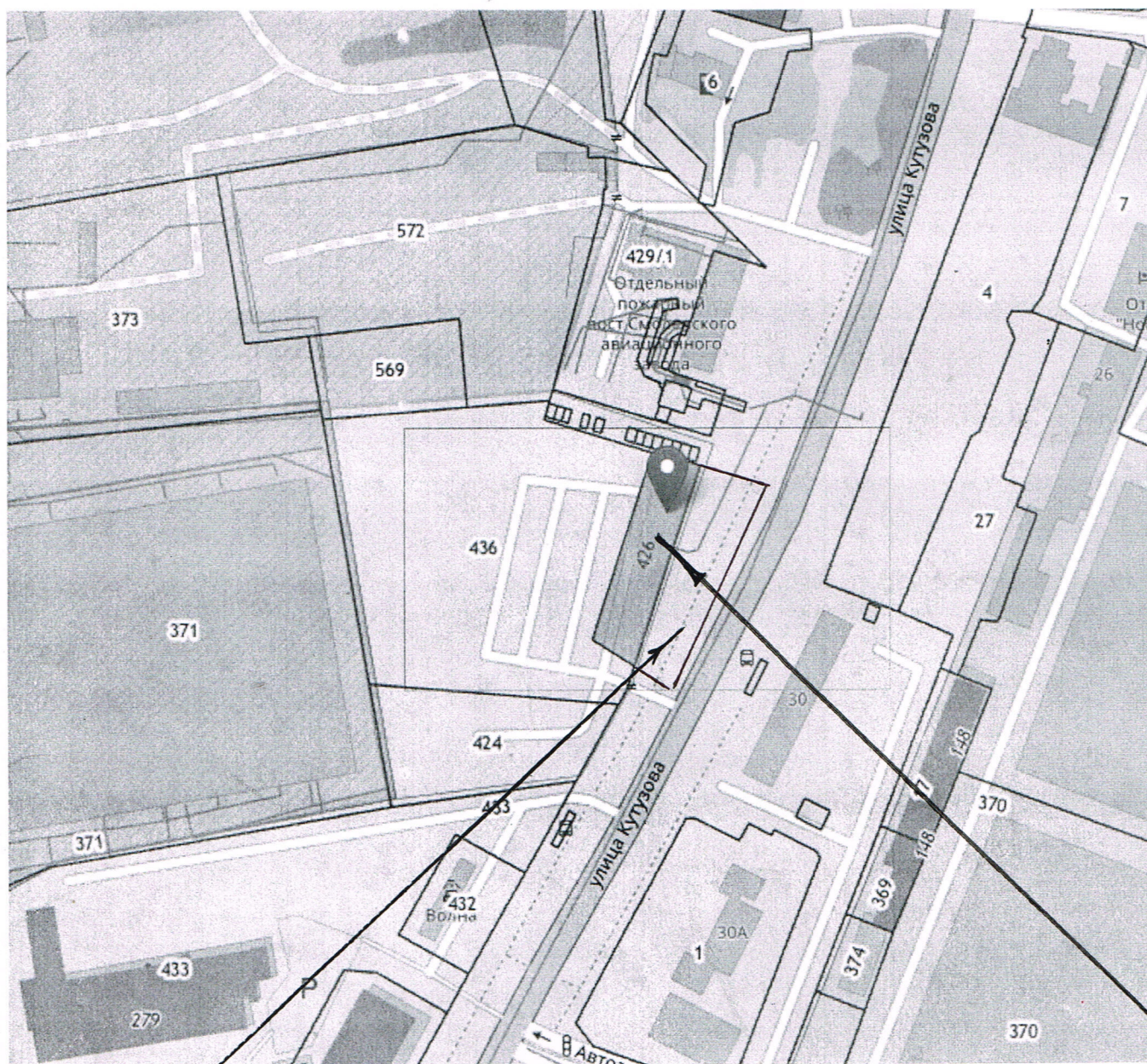
Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»  
\_\_\_\_\_ Л.И.Шевцова



## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Публичная кадастровая карта России на 01.08.2023

💡 Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы проверить права собственности и обременения.

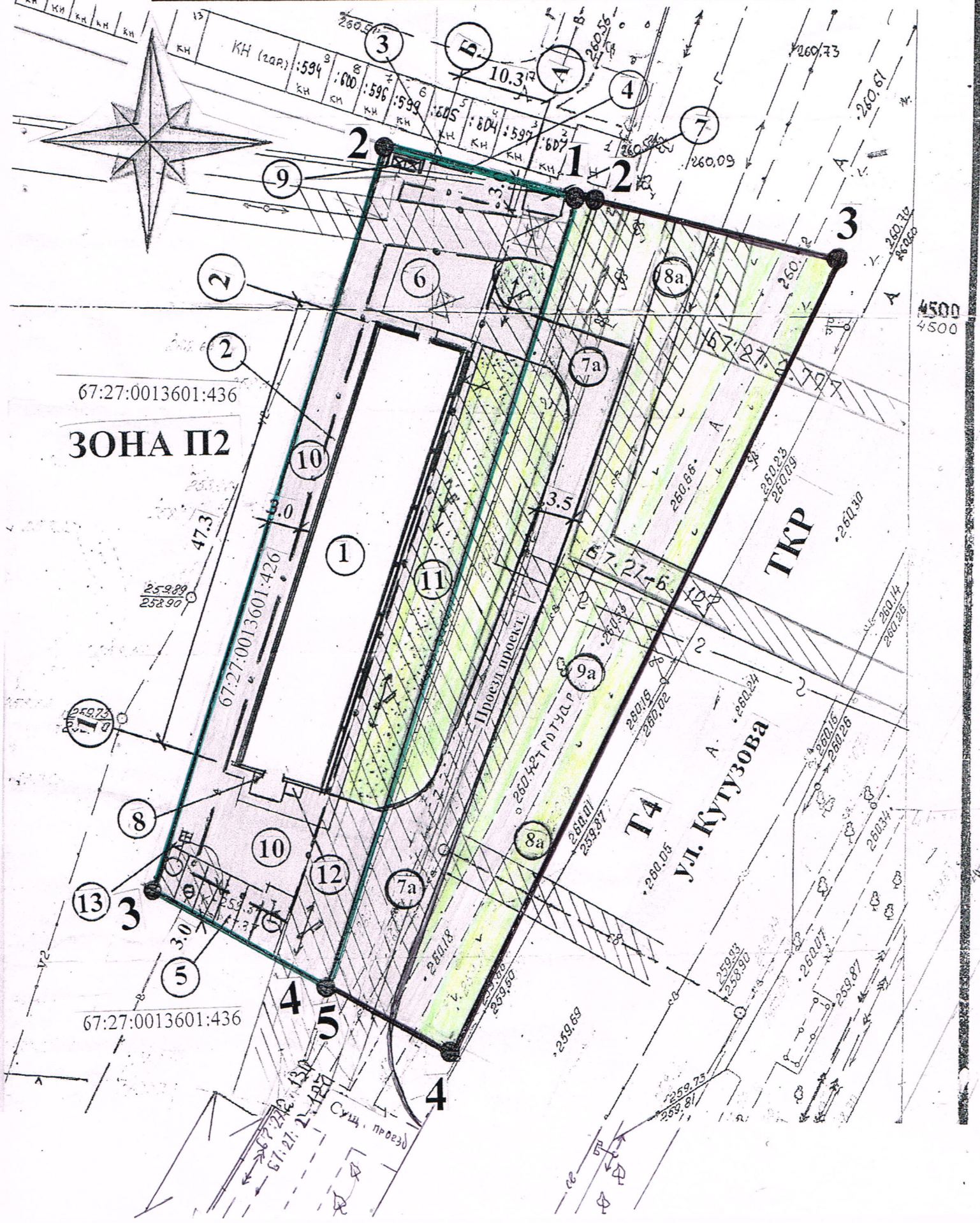


Место размещения земельного участка

Место размещения земельного участка под проезд согласно  
постановления Администрации г. Смоленска от 05.09.2019  
№2495-адм



20	19	18	17	16	15
KH	KH	KH	KH	KH	KH





## ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

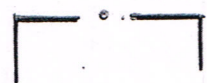
№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый объект капитального строительства -магазин (код вида 4.4) – 1-но этажный 47.30X10.30	487.0	M2
2	Отмостка к объекту шириной не менее 1м	122.0	M2
3	Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами	1	шт
4.	Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты	1	шт
5.	Кратковременные парковочные площадки на 6м/мест , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения (25кв.мX5м/м +6.0X3.6=121.6 кв.м с учетом проезда )	146.8	M2
6.	Погрузо-разгрузочная площадка	180.0	M2
7.	Площадка для постановки технологического транспорта на 1м/место – погрузчик малогабаритный	12.5	M2
8.	Урны для мелкого мусора (по месту)	2	-
9.	Мусоросборочная контейнерная площадка	10.0	M2
10.	Проезды	400.7	M2
11.	Озеленение	242.0	M2
12.	Пандус для инвалидов	1.0	M2
13.	Местная локальная дождевая канализация с дождеприемной решеткой и колодцем-накопителем с последующим централизованным вывозом накопившихся осадков.	10.0	M2
<b>ИТОГО:</b>		<b>1612.0</b>	

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

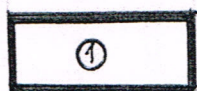
№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013601:426 в лит. 1-4	<b>1612.0</b>	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства:п.1	487.0	м2
3.	Процент застройки (487.0:1612.0X100)	30.2	%
	Площадь озеленения	242.0	м2
4.	Процент озеленения(242.0:1612..0X100)	15.0	%
5.	Площадь твердых покрытий	883.0	м2
6.	Площадь земельного участка под проезд согласно постановления Администрации г. Смоленска от 05.09.2019 №2495-адм в лит.1-5, в том числе:	<b>1886.0</b>	M2
7а.	-проектируемый проезд	410.0	M2
8а.	-существующая зеленая зона	1206.0	M2
9а.	-существующий тротуар	270.0	M2

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

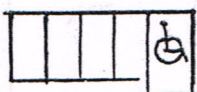
1 4



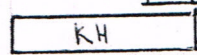
Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0013028:426 в лит. 1-4 площадью 1612 кв.м  
Границы, в пределах которых разрешается строить объект капитального строительства согласно Правил землепользования и застройки г. Смоленска - 3м со стороны красной линии улицы, и 3м со стороны смежных земельных участков



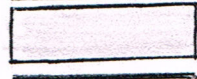
Проектируемый объект капитального строительства условно разрешенного вида использования земельного участка - магазин



Места кратковременной парковки автомашин, в том числе для МГН



Существующие постройки на смежных земельных участках  
Твердые покрытия



Бетонные бордюрные камни

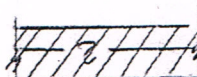


Проектируемая местная локальная дождевая канализация -  
дождеприемный колодец и колодец - накопитель.

Озеленение:

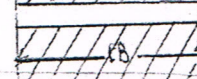


-газон

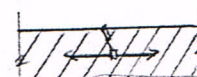


*Инженерные сети и их охранные зоны:*

Газопровод н.д.с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети



Кабель телефонной связи с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети



Воздушная электросеть 0.4 кВ с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети

1 5

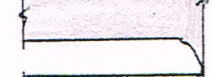


Граница земельного участка под проезд согласно постановления Администрации г. Смоленска от 05.09.2019 №2495-адм в лит.1-5  
в том числе:

-проектируемый проезд



-существующая зеленая зона



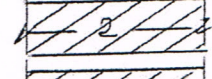
-существующий тротуар



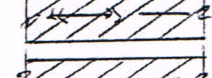
Газопровод(67:27-6.127)



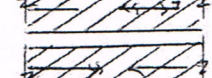
Кабельная линия ТП-674-ТП-422 Л604 (67.27.2.777)



Кабельная линия 6кВ:ПС Северная» до РП34 (67.27.2.127)



Кабельная линия 6кВ:ПС Северная» до РП34 (67.27.2.130)



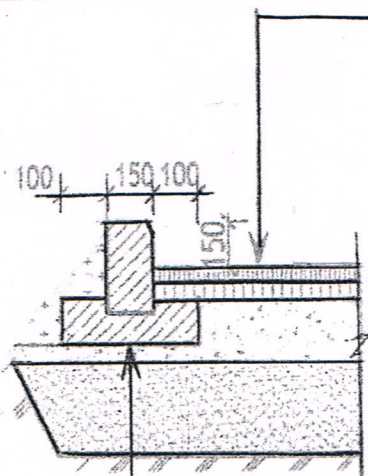
Демонтируемые некапитальные постройки



# ДЕТАЛИ ПОКРЫТИЙ

## ОТМОСТКА

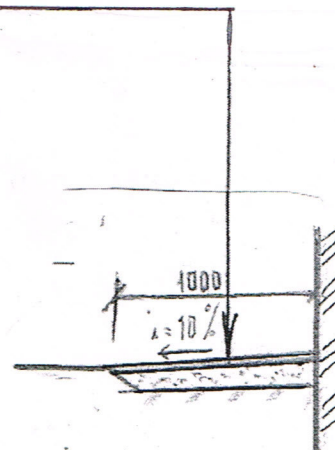
## ПРОЕЗДЫ ПЛОЩАДКИ



Брусчатка	200x100x80 Компания
"Монолит"	- 0,08
Сухая цементно-песчанная смесь 1:6	- 0,05
Щебень	- 0,12
Песок средней крупности уплотненный	- 0,15
Уплотненный грунт	

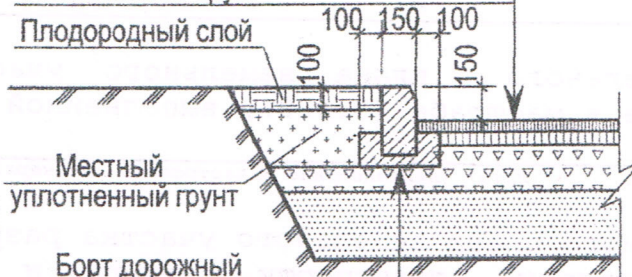
Бортовой бетонный камень по ГОСТ 6665-91, тип БР100х30х15

Бетон кл. В15 по ГОСТ 26633-91, h=0,2м



## ПРОЕЗДЫ

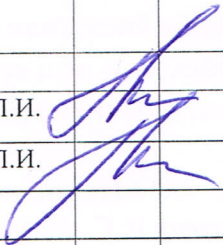
Мелкозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-97*, h=0,05 м
Крупнозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-97*, h=0,06 м
Щебень марки 600, устраиваемый по методу заклинки ГОСТ 8267-93*, h=0,20 м
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-93*, h=0,30 м
Уплотненный грунт



Местный уплотненный грунт

Борт дорожный размером 100х30х15

Бетон кл. В15 по ГОСТ 26633-91, h=0,10м

						28/2023	ГП
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013601:426, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кутузова, уч.13Б, на котором предполагается строительство объекта капитального строительства магазин (код 4.4), 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		
			Схема планировочной организации земельного участка. План благоустройства.. Экспликация зданий и сооружений. Технико-экономические показатели. условные обозначения	ООО «Параллель»			