

# Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью  
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»  
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22  
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com  
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

## Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с реконструкцией объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11, расположенного по адресу: город Смоленск, ул. Николаева, 73.

**617-02/2024-ТЭО**

**Смоленск, 2025**

# Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью  
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»  
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22  
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com  
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

## Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с реконструкцией объекта капитального строительства, расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11, расположенного по адресу: город Смоленск, ул. Николаева, 73.

617-02/2024-ТЭО

Генеральный директор

Казаков А.А.

Главный инженер проекта

Галай С. В.

Смоленск, 2025

## СОДЕРЖАНИЕ

Наименование	Стр.
<b>Содержание</b>	3
<b>Пояснительная записка</b>	4-16
Введение	4
1. Существующее положение	4-8
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории	8-11
3. Соответствие реконструируемого объекта капстроительства градостроительным регламентам территориальной зоны, в которой расположен земельный участок	11-15
4. Заключение	15-16
<b>Графические материалы:</b>	
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ЛИСТ 2 17
<b>Прилагаемые материалы</b>	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок)	18-30
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание)	31-32
Свидетельство о государственной регистрации права	33
Градостроительный план на земельный участок	34-37
Экспертное заключение	38-41
Письмо Роспотребнадзора	42
Схема размещения парковочных мест и машино-мест на погрузочно-разгрузочной площадке	43

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта общественного питания, в том числе для магазина в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка со всех сторон, в части уменьшения минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (для вида разрешенного использования «Общественное питание (4.6)», «Магазины (4.4)»), в части уменьшения минимальной доли озеленения территории земельного участка.

Целью обоснования является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства».

Проектное обоснование содержит сведения, подтверждающие возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с реконструкцией объекта капитального строительства: здание общественного питания, магазина расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Николаева, 73.

## 1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

### 1.1 Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020810:11

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул Николаева, 73.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1300 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования земельного участка: Общественное питание, магазины.

Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "21 ВеК".

Вид права: собственность.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

Участок 67:27:0020810:11, отведенный под реконструкцию здания общественного питания, магазина расположен в Ленинском районе города Смоленска. В границах участка расположено здание пристроенного помещения, назначение – нежилое. Здание 3-хэтажное (подземных этажей – 1), общая площадь 1560,6 кв.м. Здание находится в собственности общества с ограниченной ответственностью «21 Век», по сведениям свидетельства о государственной регистрации права Управления Федеральной регистрационной службы по Смоленской области 67-АБ № 510775 от 30.12.2009 года.

Участок граничит:

- с севера – улица Николаева, дорога местного значения, согласно постановлению Администрации города Смоленска от 17 октября 2022 года, N 2973-адм;

- с востока – жилое здание (общежитие), совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:430, расстояние до здания – 0 м, в связи с тем, что реконструируемое здание является пристроенным;

- с юга – необремененная застройкой территория, совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:430;

- с запада – необремененная застройкой территория, совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:430.

Проезд к земельному участку осуществляется с улицы Николаева.

По территории проходят действующие инженерные сети: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, сети газопровода (кадастровый номер сооружения 67:27:0000000:1145, 67:27:0000000:1082), необходимые для обслуживания здания.

В настоящее время на проектируемом земельном участке находятся зоны с особыми условиями использования территории:

- 67:27-6.124 «Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации, представляющего собой газопровод среднего и низкого давления, состоящего из 64 участков, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 59 436 кв. метров»;

- 67:27-6.4578 «Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации низкого давления, состоящий из 35 газопроводов" протяженностью 5 813 метров, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, площадью 23 689 кв. метров»;

- 67:27-6.4957 «Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации низкого давления общей протяженностью 4 083,03 метра, расположенный на территории Ленинского района города Смоленска, состоящий из 36 газопроводов" протяженностью 4 083

					<b>617-02/2024-ТЭО-ПЗ</b>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

метра, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 11 667 кв. м.».

## 1.2 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

Согласно карте функциональных зон Генерального плана города Смоленска, участок расположен в общественно-деловой зоне.

Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска, участок расположен в зоне ОД – зоне размещения объектов общественно-делового назначения.

В соответствии с проектом межевания территорий (далее ППТ и ПМТ) в городе Смоленске в границах улицы Николаева - улицы Черняховского - вдоль парка Реадовка - ГСК Связист, проектируемый земельный участок предназначен под административные здания, учреждения по обслуживанию населения.

Иллюстрированные фрагменты ПЗЗ и ПМТ приведены в графической части обоснования, Лист 1.

### ВЫДЕРЖКА ИЗ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

1. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны **ОД**:  
**Основные виды разрешенного использования**
  - 1 Хранение автотранспорта 2.7.1
  - 2 Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2
  - 3 Коммунальное обслуживание 3.1
  - 4 Предоставление коммунальных услуг 3.1.1
  - 5 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2
  - 6 Оказание социальной помощи населению 3.2.2
  - 7 Оказание услуг связи 3.2.3
  - 8 Бытовое обслуживание 3.3
  - 9 Здравоохранение 3.4
  - 10 Медицинские организации особого назначения 3.4.3
  - 11 Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2
  - 12 Культурное развитие 3.6
  - 13 Религиозное использование 3.7
  - 14 Общественное управление 3.8
  - 15 Государственное управление 3.8.1
  - 16 Обеспечение научной деятельности 3.9
  - 17 Ветеринарное обслуживание 3.10
  - 18 Деловое управление 4.1
  - 19 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2
  - 20 Рынки 4.3
  - 21 Магазины 4.4
  - 22 Банковская и страховая деятельность 4.5
  - 23 Общественное питание 4.6
  - 24 Гостиничное обслуживание 4.7
  - 25 Развлекательные мероприятия 4.8.1
  - 26 Проведение азартных игр 4.8.2
  - 27 Служебные гаражи 4.9

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

- 28 Объекты дорожного сервиса <\*> 4.9.1  
 29 Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10  
 30 Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2  
 31 Площадки для занятий спортом 5.1.3  
 32 Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.2  
 33 Стоянки транспорта общего пользования <\*> 7.2.3  
 34 Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3  
 35 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0  
 36 Улично-дорожная сеть 12.0.1  
 37 Благоустройство территории 12.0.2  
**Условно разрешенные виды использования**  
 38 Общежития 3.2.4  
 39 Стоянка транспортных средств 4.9.2  
 40 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий 5.1.1  
 41 Дома социального обслуживания <\*> 3.2.1  
 42 Связь 6.8  
 43 Обслуживание перевозок пассажиров 7.2.2  
**Вспомогательные виды разрешенного использования**  
 44 Хранение автотранспорта 2.7.1  
 45 Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  
 46 Площадки для занятий спортом 5.1.3  
 47 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования «Общественное питание, магазины», что является основным видом разрешенного использования Правил землепользования и застройки города Смоленска.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ОД:

Наименование градостроительного регламента	Нормативные показатели	Примечание
Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	1300 кв.м. (не подлежит установлению)	статья 17 части II ПЗЗ
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	0 м	пункт 4, статья 19 части II ПЗЗ
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не подлежит установлению; максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков	определить при проектировании	статья 21 части II ПЗЗ
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение	не подлежит установлению	пункт 2.4, статья 33 глава 2 ПЗЗ

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена		
Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков	не устанавливается	пункт 2.7, статья 33 глава 2 ПЗЗ
Минимальная доля озеленения территории земельных участков	15% территории земельного участка	статья 22 части II ПЗЗ
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (для вида разрешенного использования «Общественное питание (4.6)»)	1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве	статья 23 части II ПЗЗ
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков (для вида разрешенного использования «Магазины (4.4)»)	для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади	статья 23 части II ПЗЗ
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков (для вида разрешенного использования «Общественное питание (4.6)»)	одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов	статья 24 части II ПЗЗ
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков (для вида разрешенного использования «Магазины (4.4)»)	одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов	статья 24 части II ПЗЗ

В целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка, на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020810:11 был выдан градостроительный план № РФ-67-2-02-0-00-2024-8808-0, по заявлению собственника земельного участка ООО «21 Век».

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8



## 2. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Предусматривается реконструкция объекта капитального строительства: здание общественного питания, магазина расположенного в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11. Планируется капитальный ремонт здания общественного питания и магазина, перепланировка зала цеха за счет перепланировки помещений; увеличение площади входного тамбура за счет уменьшения холла и другие работы. В плане инженерных сетей планируется вынос сетей канализации за пределы земельного участка, вынос сетей газопровода за пределы земельного участка. Благоустройство прилегающей территории, демонтаж существующего забора.

### Технико – экономические показатели

№ п/п	Показатель	Единица измерения	КОЛИЧЕСТВО	
			Земельный участок 67:27:0020810:11	
1	Площадь земельного участка	м2	1300	100 %
2	Площадь застройки	м2	920	71 %
3	Этажность	эт.	3 (подземных этажей - 1)	-
4	Площадь покрытий	м2	380	29 %
5	Площадь озеленения	-	контейнерное	0 %

Схема планировочной организации земельного участка реконструируемого здания с элементами обслуживающей структуры представлена на листе 2 в графической части.

### Проезды и парковки

Въезд-выезд автотранспорта к зданию, в том числе и подъезд к существующей временной парковки осуществляется с улицы Николаева. Подъезд к погрузочно-разгрузочной площадке производится через существующий проезд через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:430, этот же проезд служит подъездом к существующей трансформаторной подстанции ТП-217 и ЦТП № 102. Также вышеуказанный проезд является и подъездом пожарных автомобилей к зданию общежития в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

Расчет машино-мест: Расчет произведен в соответствии статьей 24 ПЗЗ города Смоленска (норматив указан в п. 1.2 данного обоснования). Расчетное количество машино-мест для 90 единовременных посетителей и 15 работников составит:

$90:10 = 9$  машино-мест.

$15:5 = 3$  машино-места.

Расчетное количество машино-мест для магазина площадью 490 кв. м составит:

$490:70 = 7$  машино-мест

Итого общее количество мест: 19 машино-мест.

В границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11 невозможно разместить требуемые парковочные места, в связи с существующей застройкой. Вариант размещения мест для временной стоянки автотранспорта возможно на существующей парковке, расположенной на улице Николаева, 73 (12 парковочных мест), на улице Николаева, 75 (8 парковочных мест), в радиусе территориальной доступности 30 м на улице Николаева, 52а (10 парковочных мест).

Расчет минимального количества мест на погрузочно-разгрузочной площадке на территории земельного участка: Расчет произведен в соответствии с пунктом 6, таблицы 2, статьи 23 ПЗЗ города Смоленска (норматив указан в п. 1.2 данного обоснования): требуемое количество мест на погрузочно-разгрузочной площадке для здания общественного питания и магазина составляет 2 машино-места. В границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11 требуемые машино-места размещены с южной стороны здания в границах земельного участка.

#### Расчет машино-мест для МГН:

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10% машино-мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных мест для транспортных средств инвалидов на креслах-колясках. Для автостоянок до 100 мест требуется 5%, но не менее 1 места для транспорта на креслах-колясках:  $19 \times 5\% = 1$  машино-место.

Проектом предусматривается размещение 1 парковочного места для МГН в т.ч. передвигающихся на креслах-колясках. Вариант размещения места для МГН возможно на существующей парковке, расположенной на улице Николаева, 73.

#### Благоустройство и озеленение

Благоустройство рассматриваемого земельного участка включает организацию летней площадки под кафе с установкой некапитального оборудования под навесом для проведения музыкальных программ, дружеских и

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

деловых встреч и т.д. Летняя площадка выполнена покрытием из брусчатки, с учетом сохранения существующего озеленения.

Также проектное решение предполагает установку малых архитектурных форм.

#### **Инженерное обеспечение**

Проектируемый объект обеспечен в нужном объеме необходимыми сетями инженерно-технического обеспечения. На территории рассматриваемого земельного участка проходят сети газоснабжения, которые являются препятствием для реконструкции объекта капитального строительства. Обществом с ограниченной ответственностью «21 Век» были запрошены технические условия на вынос газопроводных сетей за границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11.

Отвод поверхностных вод осуществляется в ливневую канализацию.

#### **Санитарная очистка территории**

Мусороудаление производится в мусороконтейнеры закрытого типа, устанавливаемые со стороны дворовой территории. Расстояние до контейнеров по сбору мусора составляет 20 м.

#### **Обеспечение противопожарных требований**

Обеспечена возможность беспрепятственного движения пожарных машин к реконструируемому зданию и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Пожарный проезд осуществляется с улицы Николаева, и обеспечивает тушение пожара с трех сторон здания, соответствует требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Ширина проезда составляет 4 м.

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11

### 3. СООТВЕТСТВИЕ РЕКОНСТРУИРУЕМОГО ОБЪЕКТА КАПСТРОИТЕЛЬСТВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ ЗОНЫ, В КОТОРОЙ РАСПОЛОЖЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

#### 3.1 Соответствие градостроительным регламентам

№ п/п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив		Проектное решение	Вывод
1	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		Общественное питание (4.6) Магазины (4.4)		Общественное питание (4.6) Магазины (4.4)	Соответствует нормативу
2	Предельный размер земельного участка	кв. м	Не подлежит установлению		1300 (по сведениям из ЕГРН)	Соответствует нормативу
3	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения допустимого размещения зданий, сооружений, строений	м	По ПЗЗ	По градплану	от северной границы – 0 от восточной границы – 0 от южной границы – 0 от западной границы – 0	Соответствует нормативу по ПЗЗ; Не соответствует нормативу по градплану, необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
			Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0	от северной границы – 15,0 от восточной границы – 3,0 от южной границы – 3,0 от западной границы – 3,0		
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений	Этажность	Не подлежит установлению		3 этажа	Соответствует нормативу
5	Минимально допустимая площадь озеленения	% от территории земельного участка	15		площадь озеленения земельного участка: контейнерное 0 %	Не соответствует нормативу необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров
6	Минимальное количество мест для размещения индивидуального	Машино место	1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1		Расчетное количество 90 посетителей и 15 работников -	Не соответствует, необходимо получение

					<b>617-02/2024-ТЭО-ПЗ</b>	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		12

	транспорта на территории земельных участков всех территориальных зон		место на 10 единовременных посетителей; для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади	9, м/мест - посетители и 3 м/мест – сотрудники; Магазин площадью 490 кв.м – 7 м/мест Требуемое количество м/мест – 0	разрешения на отклонение от предельных параметров
7	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков (для вида разрешенного использования «Общественное питание (4.6)», «Магазины (4.4)»)	Ма-шино место	одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 кв. м общей площади объектов	Расчетное количество м/мест для здания общественного питания 1070,6 кв.м. – 1 м/места; Здание магазина 490 кв.м – 1 м/место Требуемое количество м/мест - 2	Соответствует нормативам
8	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства	кв.м	Не подлежит установлению	Согласно заданию на проектирование	Соответствует нормативам
9	Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	-	V класс опасности	Согласно заданию на проектирование	Соответствует нормативам

В соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

### 3.2 Соответствие требованиям технического регламента обеспечения пожарной безопасности объекта капитального строительства

Основание: СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», статья 8. «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям». По классу функциональной опасности реконструируемое здание относится к классу Ф 3.2 (зданий организаций общественного питания), согласно Федеральному закону от 22.07.2008 №123-ФЗ. По степени огнестойкости – третья степень (III), по классу конструктивной пожарной опасности – С0.

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий	м	6	9,7 до здания № 2; 8,0 до здания № 3; 0 до здания № 5 (пристройка)*	Соответствует противопожарным требованиям
2	Подъезд пожарных автомобилей	-	С одной стороны, к зданиям класса пожарной функциональной опасности Ф3 для зданий высотой до 18 м	Пожарный проезд осуществляется с трех сторон реконструируемого здания	Соответствует противопожарным требованиям
3	Ширина противопожарного проезда	м	3,5 метра при высоте здания до 13 м включительно	Ширина пожарного проезда составляет от 4,0	Соответствует противопожарным требованиям
* - номера зданий соответствует экспликации зданий и сооружений схемы планировочной организации земельного участка					

Противопожарные расстояния до существующих объектов капитального строительства соответствуют противопожарным требованиям.

### 3.3 Соответствие требованиям обеспечения доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения

Основание: СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»

№ п/п	Требование	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Выделение машино-мест на парковках индивидуального Транспорта для МГН	%	Не менее 10% машино-мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных мест для	1 машино-место возле границ земельного участка 67:27:0020810:11	Соответствует нормативным требованиям

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		14

			транспортных средств инвалидов на креслах-колясках. Для автостоянок до 100 мест требуется 5%, но не менее 1 места для транспорта на креслах-колясках.		
2	Расположение парковок для МГН	-	Вблизи входа в здание	Парковка размещена в 13 метрах от входа	Соответствует нормативным требованиям
3	Габариты специализированного места для парковки МГН	м	6,0 x3,6 м	6,0 x3,6 м	Соответствует нормативным требованиям

### 3.4 Соответствие санитарно-гигиеническим нормативам

Основание: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

В соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция), размер нормативной санитарно-защитной зоной для проектируемого объекта- 50 м (глава VII, таб. 7.1, раздел 12, п. 12.5, класс V, пп. 12.5.5 «Отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машино-мест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машино-мест»).

В соответствие с экспертным заключением № 176 от 13.04.2009 года, по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта обоснования размеров санитарно-защитной зоны (расчетной) ресторана по адресу: город Смоленск, улица Николаева, д. 73, установлено, что проект соответствует действующим государственным санитарным нормам и гигиеническим нормативам. Также в соответствии с письмом Управления Роспотребнадзора по Смоленской области от 21.05.2009 года № 02-3715, организация санитарно-защитной зоны ресторана не требуется.

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		15

#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при осуществлении реконструкции объекта капитального строительства – здание общественного питания, магазина назначение – нежилое, расположенного по адресу город Смоленск, улица Николаева, 73 в границах земельного участка 67:27:0020810:11, уменьшение минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на проектируемом земельном участке с 19 машино-мест до 0 машино-мест не противоречит техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, права третьих лиц не нарушаются. Распределение парковочных мест на существующей парковке улицы Николаева не нарушает общих требований к организации дорожного движения, установленных законодательством Российской Федерации. Размещение машино-мест не противоречит утвержденной схеме размещения парковочных мест и машино-мест на погрузочно-разгрузочной площадке по ул. Николаева, 73.

Минимальную долю озелененной территории земельного участка под зданием общественного питания (статья 22 ПЗЗ) возможно отклонить с 15% до 0 %. Озеленение в виде деревьев и зеленых насаждений достаточно на прилегающих соседних территориях. Уменьшение минимальной доли озеленения не ухудшает качество жизнедеятельности населения. На проектируемой территории предусматривается контейнерное озеленение.

В соответствии с пунктом 4 статьи 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска, минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 м. Реконструируемое здание общественного питания, магазина назначение – нежилое, совпадает с красной линией улицы местного значения – улица Николаева. Расположение реконструируемого здания не нарушает норм градостроительных регламентов. Однако, согласно чертежу градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11, минимальные отступы от границ земельного участка составляют: с северной – 15,0 м; с восточной, южной и западной – по 3,0 м. Сокращение минимального отступа от границ земельного участка не противоречит градостроительным и техническим регламентам, соблюдаются противопожарные нормы, права третьих лиц не нарушаются.

На основании изложенного имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – здание общественного питания, магазина назначение – нежилое, расположенного по

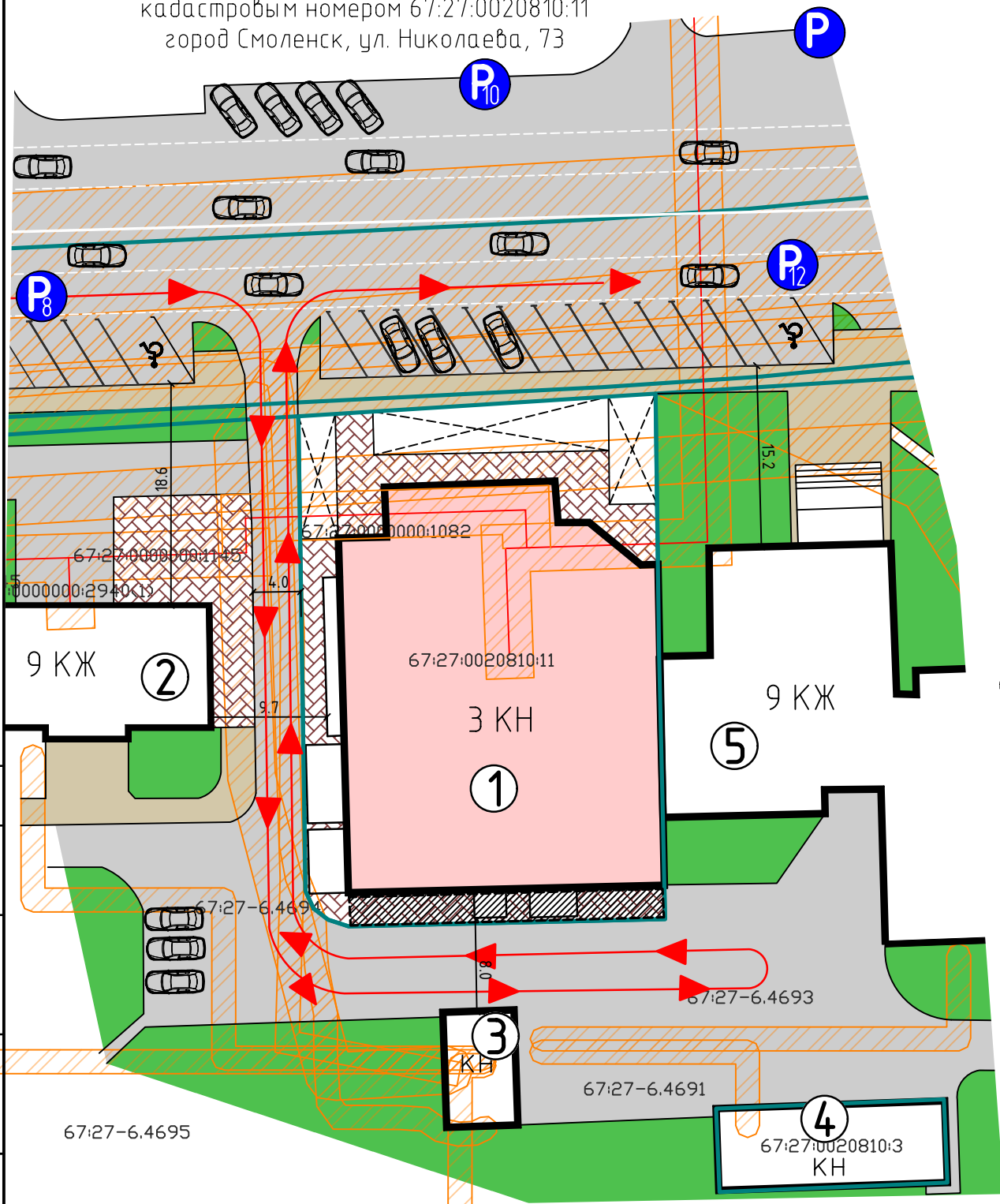
					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		16



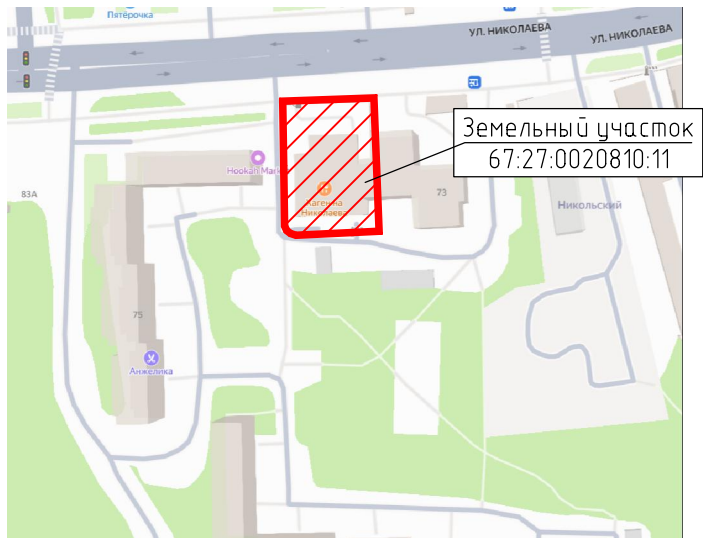
адресу город Смоленск, улица Николаева, 73 в границах земельного участка 67:27:0020810:11, в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка до 0 м, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений; в части размещения машино-мест вне границ данного земельного участка; в части уменьшения доли озеленения с 15% до 0%, при условии соблюдения технических регламентов, градостроительных регламентов, требований пожарной безопасности, а также соблюдении прав третьих лиц, использование земельного участка и объекта на нём не создаст опасности для жизни и здоровья людей и окружающей среды.

					617-02/2024-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

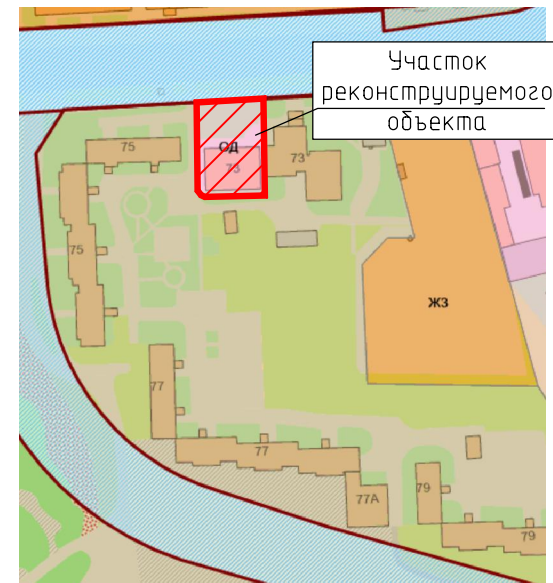
Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020810:11 город Смоленск, ул. Николаева, 73



## Ситуационный план



Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Смоленска

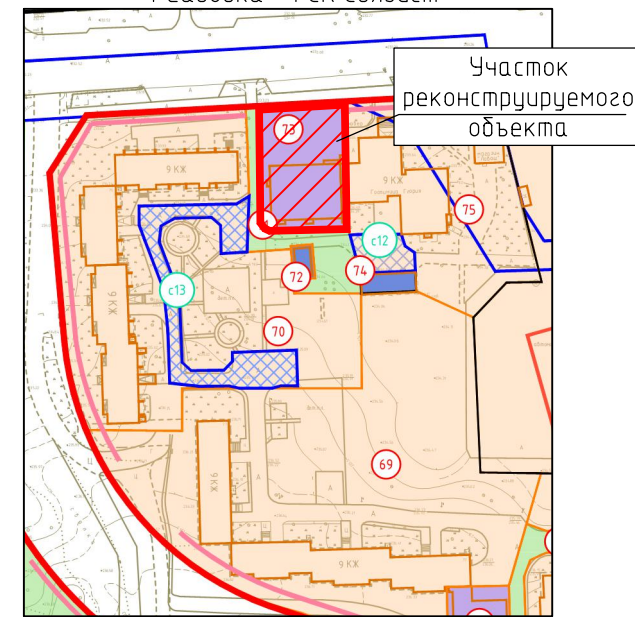


## Условные обозначения

- Границы земельного участка по сведениям из ЕГРН
- Границы объектов капитального строительства по сведениям из ЕГРН
- Границы зон с особыми условиями использования по сведениям из ЕГРН
- 1 — Реконструируемое здание
- 67:27:0020810:11 — Кадастровый номер
- 67:27-6.4693 — Реестровый номер
- P10 — Временные парковки автотранспорта
- Погрузочно-разгрузочная площадка
- Улицы, проезды
- Тротуары, пешеходные дорожки
- — Организация пожарного проезда

— ОД (Зона размещения объектов общественно-делового назначения)

Фрагмент чертежа проекта межевания территории квартала в городе Смоленске в границах улицы Николаева – улицы Черняховского – вдоль парка Реабовка – ГСК Связист



— участки под административные здания, учреждения по обслуживанию населения

## Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Примечание
1	Здание пристроенного помещения, нежилое	3 (подземных этажей – 1)	ул. Николаева, 73
2	Жилой дом	9	ул. Николаева, 75
3	Трансформаторная подстанция ТП-217	–	ул. Николаева
4	ЦТП № 102	–	ул. Николаева, в районе дома № 73
5	Общезимнее	9	ул. Николаева, 73

## Технико-экономические показатели

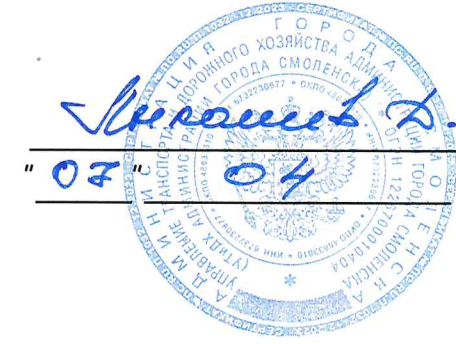
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м2	1300	–
2	Площадь застройки	м2	920	–
3	Общая площадь здания	м2	1560,6	–
4	Процент застройки участка	%	71	–
5	Этажность	эт.	3 (подземных этажей – 1)	–

617-02/2024 ПЗУ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: город Смоленск, ул. Николаева, 73		
Разработал	Галай	Галай	Галай	Галай	2024	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист
ГИП	Галай	Галай	Галай	Галай	2024		П	1
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500						ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		

\_\_\_\_\_ 2025 год

УТВЕРЖДАЮ



2025 зод

