

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект», Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», 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 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Правообладатель: Гуторов Анатолий Владимирович

## Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031435:233 с «Для производственной базы» на «Склад» (код 6.9), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Индустриальная, на котором расположен существующий объект капитального строительства здание склада (кадастровый номер 67:27:0031435:236) по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Индустриальная, промзона «Поповка», при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции): градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а так же при соблюдении прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства (реконструкции) объектов.

Директор \_\_\_\_\_

Л.И. Шевцова

ГИП \_\_\_\_\_

Л.И. Шевцова

Г. СМОЛЕНСК  
2025



# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект», Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», 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 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

---

Правообладатель: Гуторов Анатолий Владимирович

## Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031435:233 с «Для производственной базы» на «Склад» (код 6.9), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Индустриальная, на котором расположен существующий объект капитального строительства здание склада (кадастровый номер 67:27:0031435:236) по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Индустриальная, промзона «Поповка», при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции): градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных требований, а так же при соблюдении прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства (реконструкции) объектов.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования *земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031435:233 - Склад( 6.9)* , расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная, на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031435:236 - *здание склада* по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная, промзона «Поповка», 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 «Для производственной базы » на условно разрешенный вид —«Склад» (6.9).

В результате визуального обследования 22.02.2025г. 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 67:27:0031435:233*, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная , а также объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 67:27:0031435:236 - *здание склада* по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная, промзона «Поповка», прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда документов, приводим следующее:

Схема планировочной организации земельного участка кадастровым номером 67:27:0031435:233 для размещения объекта капитального строительства объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 -*здание склада* по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная, промзона «Поповка», расположенного в границах указанного земельного участка, разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок и на объект недвижимости , топографической съемки масштаба 1:500, представленной застройщиком, Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных

постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в ред. от 10.08.2022 №2309-адм, 15.09.2023 №2505-адм, 26.12.2024 №3160-адм).

Согласно Градостроительного плана земельного участка, подготовленного и утвержденного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска 11.02.2025г. земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031435:233, на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости *здание склада* с кадастровым номером 67:27:0031435:236, находятся в Промышленном районе г. Смоленска в территориальной зоне Т1-зоне размещения гаражей и предприятий автосервиса.

Правообладателем земельного участка на праве аренды по договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от 04.02.2021г. за №276/р и объекта капитального строительства, объекта недвижимости на праве собственности по договору купли-продажи от 07.12.2020г. является Гуторов Анатолий Владимирович, что подтверждается договором аренды земельного участка и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости *здание склада*. Согласно правоустанавливающих документов объект капитального строительства, объект недвижимости имеет назначение-«Нежилое», наменование –«*Здание склада*». Площадь земельного участка - 1268кв.м, общая площадь помещений объекта недвижимости согласно правоустанавливающих документов -105.7кв.м. Количество этажей -1 (один). Вид разрешенного использования земельного участка согласно документов – «Для производственной базы».

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска карты территориального зонирования ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм, (в ред. от 10.08.2022 №2309-адм, 15.09.2023 №2505-адм, 26.12.2024 №3160-адм), земельный участок с видом разрешенного использования «Для производственной базы» и объект недвижимости «Здание склада», располагаются в территориальной зоне «Т1», виды разрешенного использования земельного участка которой не содержат такой вид как «Для производственной базы», но содержат вид разрешенного использования земельного участка «Склад» (6.9) и относится это вид разрешенного использования земельного участка «Склад» (6.9) к условно разрешенным видам использования.

**В связи с тем, что существующий объект капитального строительства, объект недвижимости имеет название «Здание склада», то в целях упорядочения землепользования правообладатель земельного участка с**

кадастровым номером 67:27:0031435:233 и объекта капитального строительства, объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 Гуторов Анатолий Владимирович обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой *о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Склад» (6.9) вместо указанного вида в правоустанавливающих документах «Для производственной базы»* .

*Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «Склад» (6.9) вместо указанного вида в правоустанавливающих документах «Для производственной базы» возможно* 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 «Для производственной базы » на условно разрешенный вид –«Склад» (6.9).

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

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031435:233 имеет следующее расположение в системе сложившейся застройки:

- по границе лит.1,2 расположен смежный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031435:232 (на земельном участке здания расположены очень далеко-далее 15 м от границы ),
- по границе лит. 2,3,4,5 расположены земли общего пользования со стороны улицы Индустриальная и проезд,
- по границе лит.5,1 расположен смежный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031435:22 (на земельном участке расположено кирпичное здание на расстоянии 1.5м от смежной границы лит. 5,1).

Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 согласно правоустанавливающих документов –отдельно стоящее одно этажное кирпичное здание склада общей площадью 105.7кв.м, площадь застройки - 135.0кв.м . Расположен объект на земельном участке следующим образом:

- по межевой границе лит. 1-2 с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031435:232 на расстоянии 26м,
- по межевой границе лит. границе лит. 2,3,4,5 - с землями общего пользования со стороны ул. Индустриальная и проезда с отступом 1.28м , 2.16м и 2.82м, что менее предусмотренного градостроительным регламентом 3.0м.,

-по межевой границе лит. 5,1 с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031435:22 на расстоянии 4.5м

Согласно Градостроительного плана земельного участка земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031435:233 расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий и имеет следующие ограничения: ОЗ ЛЭП 110кВ- по 20м от крайнего провода в обе стороны , линии электропередач КЛ-6кв с охранной зоной 1м в обе стороны от сети, по земельному участку проходят инженерные сети водопровода с охранной зоной по 5м в обе стороны от сети. Согласно Градостроительного плана земельного участка объект капитального строительства, объект недвижимости *здание склада* расположено прямо на кабеле линии электропередач КЛ-6кв с охранной зоной 1м в обе стороны от сети и в охранной зоне воздушной линии электропередач и ВЛ-110кВ размер которой составляет 20м от крайнего провода. Однако, согласно письма-согласования Россети Центр Смоленскэнерго от 14.03.2025г. за №МР1-СМ/40/991 существующее здание расположено в охранной зоне воздушной линии электропередачи ВЛ-110кВ и не попадает в охранную зону кабельной линии электропередачи КЛ-6кВ .Расположение существующего здания (в охранной зоне ВЛ-110кВ) соответствует требованиям п. 10 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков , расположенных в границах таких зон», утвержденных ПП РФ от 24 февраля 2009г. №160 (изм. ПП РФ от 18.02.2023.

Согласно сведений представленной выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках объекте недвижимости, а также Свидетельств о государственной регистрации права собственности категория земель, на которых расположены земельный участок и объект недвижимости – земли населенных пунктов.

Здание склада -кирпичное. Перекрытие -бетонное.Степень огнестойкости объекта –II (вторая), категория помещений по пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф5.1, класс конструктивной пожарной опасности –СО. Количество работников – 3 человека, количество одновременно пребывающих людей в здании - не более 10человек с учетом посетителей. Процент застройки – 10.6 % ( 135кв.м площадь застройки здания склада делим на площадь земельного участка 1268кв.м и умножаем на 100%). Использование здания склада -для временного хранения непродовольственных товаров.

В обоснование необходимости размещения объекта капитального строительства , объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 здания склада выше указанного назначения и использования сообщаем, что планируемый к сохранению 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 отсутствуют.

Размещение (сохранения) объекта здания склада в границах земельного участка соответствует градостроительными, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными требованиями надежности и безопасной эксплуатации объектов, с учетом регламентов территориальной зоны ныне действующих Правил Землепользования и застройки г. Смоленска, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (кроме в части отступов объекта от границ земельного участка-по межевой границе лит. 3,4,5 - с землями общего пользования со стороны ул. Индустриальная с отступом 1.28м, 2.16м и 2.82м, что менее предусмотренного градостроительным регламентом 3.0м), а также с учетом требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции объекта.

Согласно п. 2.4 ст.42 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для разрешенного использования земельного участка «Склад» (6.9) не подлежит установлению. Процент застройки на земельном участке 67:27:0031435:233 составляет 10.6 % (  $135 \text{ кв.м} \text{ площадь застройки здания склада делим на площадь земельного участка } 1268 \text{ кв.м} \text{ и умножаем на } 100\%$ ).

Согласно градостроительного регламента п.2.2 ст.42 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: не менее 5м со стороны улиц и проездов и не менее 3м со стороны смежных участков. В связи с тем, что расположение объекта ( исторически сложившиеся) имеет отступ от северо-восточной границы земельного участка лит. 3,4,5 равный 1.28м, 2.16м и 2.82м (менее 3.0м), то такое расположение объекта является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в части отступа объектов от границ земельных участков со стороны смежных земельных участков менее 3м (технико-экономическое обоснование о возможности предоставления разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части расположения объекта от межевых границ менее 3м - отдельным томом).

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

Существующий объект обеспечен следующими видами инженерно-технического обеспечения: электроснабжением, водоснабжение-привозное, водоотведение-септик, отопление не предусмотрено, приточно-вытяжной и естественной вентиляцией.

Согласно ст.42 п.2.1 минимальная площадь земельных участков принимается согласно ст.17 Правил землепользования и застройки города Смоленска. Согласно требований статьи 17 ныне действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой объектом капитального строительства, объектом недвижимости и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади для размещения парковочных машино-мест, проездов, озеленения и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами, обеспечивающими соблюдение градостроительных регламентов.

Размещение существующего объекта здания склада и элементов благоустройства - на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений на смежных земельных участках.

В границах земельного участка площадью 1268 кв.м с учетом существующего размещения объекта в соответствии со ст. 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска возможно разместить не только объект капитального строительства, реконструкции, но и все площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации планируемого к строительству (реконструкции) объекта, а именно:

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



Лит.1 – Существующий объект капитального строительства, объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 (сохранение)- (1-но эт).

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

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

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

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

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

Лит.7-Проезды

Лит.8-Озеленение

Лит.9-Пандус для инвалидов-не предусмотрен ( доступ инвалидов в здание осуществляется с территории участка, расположенного на одном уровне с полом здания).

Лит.10.погрузо-разгрузочная площадка.

Лит.11.Место стоянки технологического транспорта на 1 м/место.

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.11:

Рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.11, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1: Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 – здание склада общей площадью 105.7кв.м, площадью застройки 135.0кв.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.

Лит. 3 и 4: В целях соблюдения противопожарных требований Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г на территории земельного участка предусмотрены первичные средства пожаротушения : щит с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами с подъездом к ним по проездам с твердым покрытием. Наружное пожаротушение объекта предусмотрено от существующего пожарного гидранта, расположенного на закольцованной водопроводной сети на прилегающей территории не далее 150м от участка.

Лит.5: Согласно ст.23 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска при норме 1 м/место на 5 работников в максимальную смену (при количестве работников на объекте -3человека требуется не более 1 м/места, с учетом приезжающих посетителей проектом предусмотрено всего

парковочных машино-мест 5 , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения. Размер стояночного места обычной автомашины 2.5мX5м(12.5кв.м), для инвалидов 6.0мX3.6м (21.6кв.м). С учетом проезда площадь под стояночное место -25кв.м согласно ст.23 Правил.

Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого груза автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м). габариты автомашин приняты по ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС «Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта», габариты для м/места маломобильных групп - 6мX3.6м –по СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» .

Лит.6: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно- эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению , атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно- противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрены: урна для мелкого мусора , мусоросборный контейнер с герметически закрывающейся крышкой, вывоз мусора и отходов бытовых – централизовано по договору со спец.АТХ.

В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий дождевыми водами в соответствии с 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 земельных участках предусмотрена организация рельефа вертикальной планировкой с отводом дождевых вод на пониженный рельеф не подтопляя смежные территории (согласно Технических условий СпецАвто.

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

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

Лит.9: Пандус для инвалидов – согласно СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» не предусмотрен в связи с тем, что уровень пола и площадки перед въездом в здание находятся на одном уровне и заезд в здание инвалида осуществляется прямо с уровня площадки перед въездом.

Лит. 10: Согласно ст. 24 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска предусмотрена площадка погрузо-разгрузочная площадью не менее 90м<sup>2</sup>.

Лит.11: Согласно ст.24 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска предусмотрено 1 м/места для стоянки технологического транспорта .

#### *Регламенты противопожарные.*

- Согласно требований п.5.1.3 Свода Правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям» расстояние между зданиями II-й степени огнестойкости класса функциональной пожарной опасности Ф5.1 «КН» и на соседнем земельном участке с кадастровым номером 67:27:1435:22 постройки «2КН»-нормируемое составляет не менее 6м по табл. 1 СП, что фактически имеет место .

Строения ближе 26м на соседнем участке 67:27:0031435:232 отсутствуют.

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

#### *Регламенты санитарно-эпидемиологические.*

- Согласно требований Свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздела «Улучшение микроклимата», п.14.21 с учетом соблюдения норм инсоляции близ расположенных зданий при размещении объекта согласно проектных данных существующие уровни инсоляции соседних зданий не нарушатся (при просчете по инсоляционной линейке уровень инсоляции соседних зданий при их расположении на самом близком расстоянии в 6ти м от здания склада –нормируемый-не менее 2-часов ) . На настоящий период на соседнем участке с кадастровым номером 67:27:0031435:22 объект расположен на расстоянии 6м от здания склада, на соседнем земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031435:232 объект расположен очень далеко -на расстоянии более 26м.

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

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

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

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

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

В связи с тем, что размещение объекта капитального строительства, объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 67:27:0031435:236 -здания склада по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная, промзона «Поповка», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031435:233 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная, при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «Для производственной базы» на условно разрешенный вид «Склады» (6.9) соответствует техническим регламентам надежности и безопасной эксплуатации объекта : градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям, 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 , то предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031435:233 с «Для производственной базы » на условно разрешенный вид –«Склад» (код 6.9), согласно Схемы планировочной организации земельного участка , являющейся графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию, ВОЗМОЖНО.

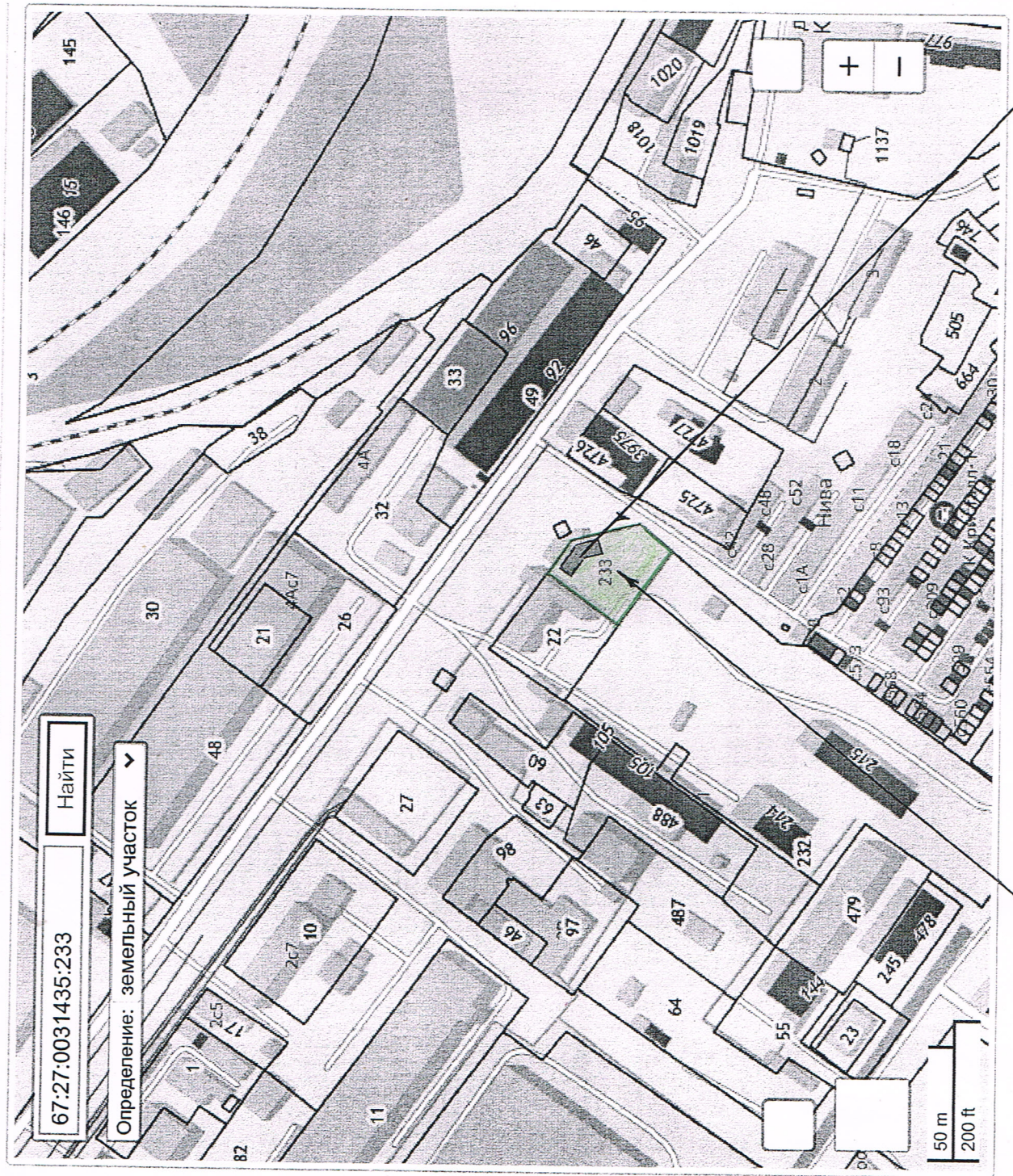
Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»  
\_\_\_\_\_ Л.И.Шевцова



# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Главная (1) Публичная кадастровая карта (map) Смоленская область

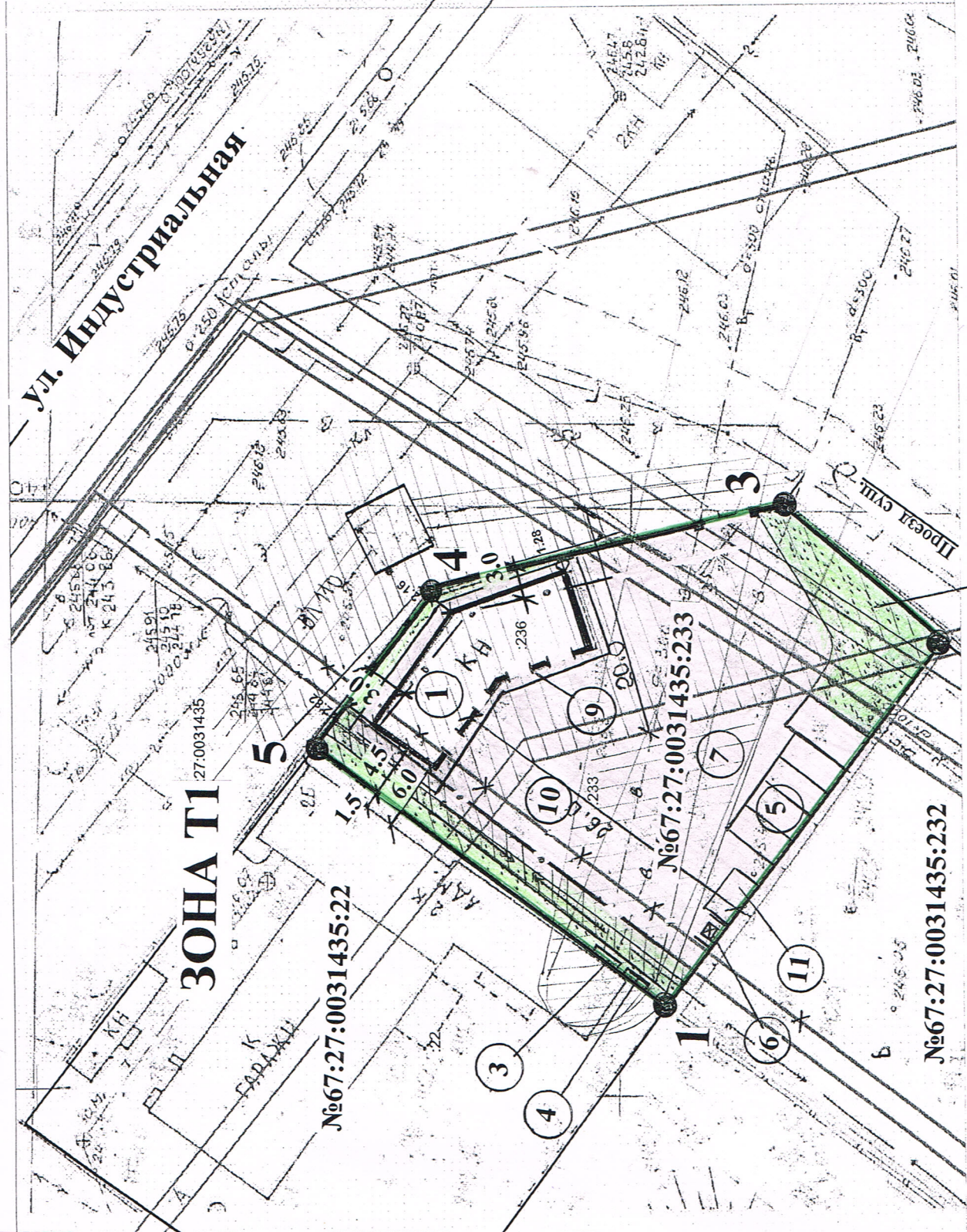
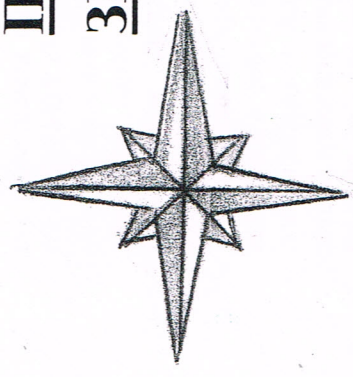
Публичная кадастровая карта: Смоленская область



Место размещения земельного участка  
Место размещения объекта недвижимости

## СХЕМА

### ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



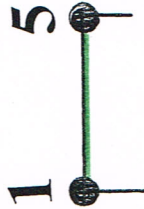
8



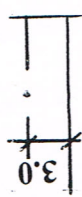
ПРИМЕЧАНИЕ

1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031435:233 для размещения существующего (сохранение) объекта капитального строительства, с кадастровым номером 67:27:0031435:236 – здания склада условно разрешенного вида использования на указанном земельном участке выполнена согласно норм СП42.13330.2016 «СНиП2.07.01- 89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям», СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом сложившейся градостроительной ситуации, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска , с учетом градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований, действующих на территории Российской Федерации, а так же с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе размещения (сохранения) данного объекта.
2. В охранных зонах инженерных сетей не производить постройки , не высаживать деревья и кустарники, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их осмотра и ремонта при необходимости.
- 3.Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты размещение (сохранением) объекта с кадастровым номером 67:27:0031435:236 здания склада условно разрешенного вида использования -в законодательно установленном порядке.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



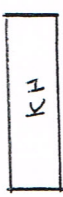
Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031435:233 в лит.1-5 площадью 1268кв.м в аренде Гуторова А.В.



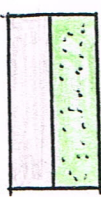
Границы, в пределах которых разрешается размещать ОКСы согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска



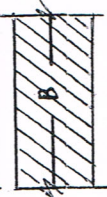
Существующий объект с кадастровым номером 67:27:0031435236 площадью помещений 105.7кв.м, подлежащий сохранению



Существующие постройки на смежных земельных участках



Твердые покрытия  
Озеленение:-газон



Существующие инженерные сети и их охранные зоны

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 общей площадью 105.7кв.м 1-но эт.	135.0	М2
2.	Отмостка вокруг здания шириной не менее 1м	52.6	М2
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 5м/мест (2.5Х5Х4), в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения(3.6Х6) (с учетом проезда 25квмХ5)	71.8(125.0)	М2
6.	Мусоросборочная контейнерная площадка	10.0	М2
7.	Проезды	120.0	М2
8.	Озеленение (не менее 15%)	191.0	М2
9.	Пандус для инвалидов (не предусмотрен -заезд прямо с уровня земли)	-	-
10.	Погрузо-разгрузочная площадка	90.0	М2
11.	Место стоянки технологического транспорта на 1 м/место 2.5Х5 ( с учетом проезда 25.0кв.м)	12.5(25.0)	М2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031435:233 в лит. 1-5	1268.0	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства, объекта недвижимости здания склада с кадастровым номером 67:27:0031435:236	135.0	м2
3.	Процент застройки (135:1268Х100)	10.6	%
4.	Площадь озеленения	191.0	м2
5.	Процент озеленения(191:1268Х100)	15.0	%
6.	Площадь твердых покрытий	942.0	м2
7.	Площадь ,занятая инженерными сетями и их охранными зонами	1000.0	м2

21/2025	ГП	Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031435:233 «Склады» (6.9) по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Индустриальная, на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031435:236 здание склада по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул.Индустриальная, промзона «Поповка»	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Директор	Шевцова Л.И.	ГЕНПЛАН		1	
ГИП	Шевцова Л.И.				
		Схема планировочной организации земельного участка.. Экспликация зданий и сооружений. Технико-экономические показатели. условные обозначения		000	«Параллель»