

Технико-экономическое обоснование возможности
осуществления реконструкции здания кафе «Дружба»,
расположенного на территории земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0013016:554

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

550/25пр – ТЭО

Технико-экономическое обоснование возможности
осуществления реконструкции здания кафе «Дружба»,
расположенного на территории земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0013016:554

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

550/25пр – ТЭО

Директор



Исаков А.В.

ГИП






Исаков А.В.

2025

Обозначение	Наименование	Примечание	
	<u>А. Текстовая часть</u>		
550/25пр – ТЭО.ПЗ	Содержание тома	2	
550/25пр – ТЭО.ПЗ	Пояснительная записка	3-20	
	<u>Б. Графическая часть</u>		
550/25пр – ТЭО–1	Ситуационный план. М 1:5000	21	
550/25пр – ТЭО–2	Схема землепользования. М 1:2000	22	
550/25пр – ТЭО–3	Схема зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	23	
550/25пр – ТЭО–4	Схема ПЗУ. М 1:500	24	
	<u>В. Прилагаемые документы</u>		
	Письмо собственника реконструируемого здания кафе «Дружба» ИП Пигарева Д.В. от 25.09.2025	25-26	
	Градостроительный план земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2025-9299-0	27-33	
	Свидетельство СРО	34	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. Неодпл.	

						550/25пр – ТЭО.ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рыбаков			10.25		ПП	1	1
ГИП		Рыбаков			10.25				ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Ведение

Настоящее технико-экономическое обоснование выполнено в соответствии с учетом требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения».

Данное технико-экономическое обоснование является принципиальным техническим решением возможности осуществления реконструкции здания кафе «Дружба», расположенного территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Желябова (в районе пересечения ул. Желябова и 2-й Садовой). На стадии разработки проектной документации необходимо проведение согласований с заинтересованными службами г. Смоленска: эксплуатирующими организациями инженерных коммуникаций (на предмет выноса или сохранения), зеленых насаждений (деревьев), попадающих в границы проектной разработки, а также с третьими лицами, чьи законные интересы могут быть затронуты.

1. Исходная разрешительная документация

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 08.08.2024);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 г. №260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета от 15.09.2023 № 2505-адм;
- Постановление Администрации Смоленской области №45 от 19.02.2019 «Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области»
- Правила благоустройства города Смоленска, утвержденные решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019, №954;
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2021 года) (редакция, действующая с 23 декабря 2021 года);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	550/25пр – ТЭО.ПЗ
Разработал	Рыбаков				10.25	
ГАП	Рыбаков				10.25	

Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	ПП	1	18
	 ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru		

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны ОД (согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, ст. 33):

Таблица 1

№	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
1	2	3
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
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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1	2	3
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
Объекты видов использования, отмеченных в настоящей таблице знаком <*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение (согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, ст. 33, п. 2.5).		

Рассматриваемый земельный участок, в отношении которого осуществляется разработка настоящего технико-экономического обоснования, расположен в Заднепровском районе города Смоленска на правом берегу Днепра к югу от пересечения улиц Желябова и 2-й Садовой, примыкая к красным линиям данных улиц, в непосредственной близости от Заднепровского рынка. Территория участка ограничена с севера ул. Желябова, с востока и юга внутриквартальными проездами, с запада – ул. 2-я Садовая.

Территория рассматриваемого участка (южная часть) частично находится в водоохраной зоне реки Днепр.

Территория рассматриваемого участка частично находится в границах исторически-ценной городской территории.

Территория рассматриваемого участка находится в границах заповедной зоны исторического ядра.

На территории рассматриваемого участка (западная часть вдоль ул. 2-я Садовая) располагается охранный зона водопровода.

Для территории рассматриваемого земельного участка, в соответствии с данными Главного управления Смоленской области по культурному наследию, установлена предельная высота зданий, строений и сооружений до 12 м.¹

В настоящий время на территории рассматриваемого земельного участка расположены: коммуникации (водопровод), здание кафе «Дружба» общей площадью 194,1 м². Рельеф участка имеет пологий рельеф с общим уклоном в направлении север– юг, с повышением к северу от берега р. Днепр.

¹ Согласно разделу 2.3 Градостроительного плана земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2025-9299-0, подготовленного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска и утвержденного Заместителем Главы города Смоленска по строительству и архитектуре Е. В. Скачковым 23.09.2025г. См. раздел Прилагаемые документы.

Взам.инв.№

Подп. и дата

Инв.Неподл.

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Окружающая застройка представлена общественными зданиями этажностью преимущественно до 3 этажей, кроме общественного здания по ул. Кашена 1, имеющего этажность 8 этажей.

7

Технико-экономические показатели земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554

Таблица 2

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь участка	м ²	3430
Площадь застройки:	м ²	239,77
Площадь покрытий:	м ²	3190,23
Площадь озеленения:	м ²	0
Коэффициент использования территории	м ²	Не устанавливается

3. Краткая историческая справка о формировании и градостроительном развитии района месторасположения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554, на котором расположено реконструируемое здания кафе «Дружба»

Район месторасположения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554, на котором расположено реконструируемое здания кафе «Дружба» начинает формироваться к северу от Днепровских ворот крепостной стены древнего Смоленска, как продолжение современной ул. Б. Советской (ранее Б. Благовещенской) за старым деревянным мостом (Большим днепровским) через Днепр. Издревле в этом районе города, на пересечении дорог, ведущих на Москву, в Польшу и, с XVIII в., в Санкт-Петербург, складывается торговое предместье, получившее с XVIII в. название Петербургского.

Заселение этого района и его застройка начинается еще в средние века. Так, в районе Нижне-Никольской церкви, расположенной здесь, найдено несколько берестяных грамот, датированных XII-XIII вв.

В XV веке из левобережной части Смоленска в этот район перевели так называемый Литовский гостиный двор (в то время Смоленские земли на протяжении 110 лет входили в состав Великого княжества Литовского), устроив здесь первые (документально известные) торговые ряды.

В 1724 г. по указу Петра I на территории перед деревянным мостом через Днепр устраивается земляное предмостное укрепление – кронверк, внутри которого формируется квартал каменных и деревянных лавок, купеческих домов, складов и рядов для размещения приезжающих торговцев.

В 1747 г. во время большого пожара, выгорели все находившиеся в этом районе деревянные постройки. В первой трети XIX века в Петербургском предместье устроили три новые торговые площади. Первая из площадей, Базарная, занимала пространство, где в наши дни расположен Заднепровский рынок. Вторая площадь, Рыночная, находилась к востоку от Нижне-Никольской церкви, у деревянного моста над Днепром. Здесь устроили специализированные торговые ряды, единственные подобные в городе. Торговлю в них вели продуктами, одеждой, обувью, посудой, мебелью, хозяйственными товарами. На месте нынешней

Инв.Неподл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
			550/25пр – ТЭО.ПЗ						
			Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Колхозной площади находилась третья торговая площадь — Сенная. После революции площадь получила официальное название Заднепровская (ныне Колхозная). В 1936 году здесь был построен деревянный крытый рынок, сгоревший во время Великой Отечественной Войны. Современное здание крытого рынка «Заднепровский» возвели в 1971 году.

Таким образом в период с XIX по XX века в южной части Заднепровья формируется крупнейший торговый кластер города, занимающий несколько кварталов на правом берегу Днепра с организацией по его территории преимущественно пешеходного движения с возможностью перемещения больших масс людей. Характер использования городской территории в этой части города остается неизменным и в наши дни.



Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554

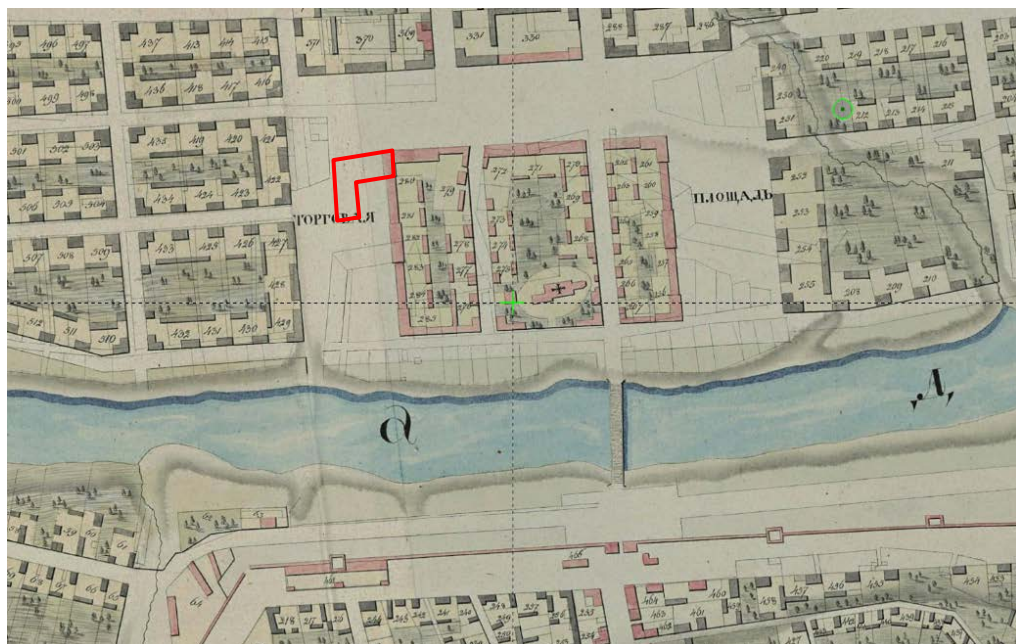
Рисунок 1 Фрагмент плана части города Смоленска 1778г.²

² План части города Смоленска: описание под номерами 1-27. Масштаб: в одном английском дюйме 50 сажений. Смоленская губерния. План части города Смоленска [Дело]. 1778 г. - 1778. - 2 лист; 45,5х53,5 см. - (Фонд Техническо-строительного комитета МВД. Опись № 168. Смоленская губ.). РГИА. Ф. 1293. Оп. 168. Д. 7. Источник: ПБ - 93468.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. Неподл.



 Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554

Рисунок 2. Фрагмент плана города Смоленска. 1817 г. ³

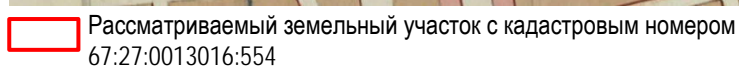


 Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554

Рисунок 3. Фрагмент плана города Смоленска. 1853 г. ⁴

³ План города Смоленска. 1817 год. Центральный Государственный Исторический Архив СССР.

⁴ План части гор. Смоленска. Копия : 1853 г. План части г. Смоленска с объяснением: строения, предназначенные по Высочайше утвержденному плану к сломке под площадь: А. Ныне существующий толкучий рынок. Б. Место, назначаемое под толкучий рынок по открытии площади. В. Место, ныне предназначаемое местным начальством под толкучий рынок. Масштаб: в одном английском дюйме 25 саженьей. [Дело]. - 1853. - 1 лист. - (Фонд Техническо-строительного комитета МВД. Опись № 165. Смоленская губ.). РГИА. Ф. 1293. Оп. 165. Д. 397. Источник: ПБ - 93353.



☐ Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554

5 План проектированного расположения г. Смоленска: 1882 г. Масштаб: в одном английском дюйме 350 саженей. Из сб.: Смоленская губерния. Планы гор. Смоленска. План проектного расположения гор. Смоленска. 1817 г., 1845 г., 1851 г., 1857 г., 1882 г. [Дело] - 1817-1882. - 9 листов. - (Фонд Техническо-строительного комитета МВД. Опись № 167. Смоленская губ.). РГИА. Ф. 1293. Оп. 167. Д. 1. ПБ - 93357

6 План г. Смоленска съемки 1913-1915гг. Издание Смоленской Городской Управы 1916г. Масштаб в Английском дюйме 100 сажен. Картографическое Заведение А. Ильина в Петрограде. Из кн.: План г. Смоленска с кратким историческим очерком города. Смоленск, 1917.




 Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554

Рисунок 6. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Смоленска 1942г.⁷




 Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554

Рисунок 7. Фрагмент спутниковой съемки Смоленска (Яндекс) 2024г.

⁷ Немецкая аэрофотосъемка 1939-1943 годов. Коллаж составлен главным образом на основе снимков, находящихся в архивах США (U.S. National Archives and the U.S. Library of Congress). Сканы оригиналов снимков находятся на сайтах wwii-photos-maps.com и roboda-info.ru, привязка и размещение основной части снимков выполнены специалистами сайта warfly.ru.

Инв.Неподл.	Подл. и дата	Взам.инв.№

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Рассматриваемый земельный участок
с кадастровым номером 67:27:0013016:554



Рисунок 5. Колхозная площадь. 1970 г. ⁸

Рассматриваемый земельный участок
с кадастровым номером 67:27:0013016:554



Рисунок 5. Улица Желябова. 1989 г. ⁹

Рассматриваемый земельный участок
с кадастровым номером 67:27:0013016:554

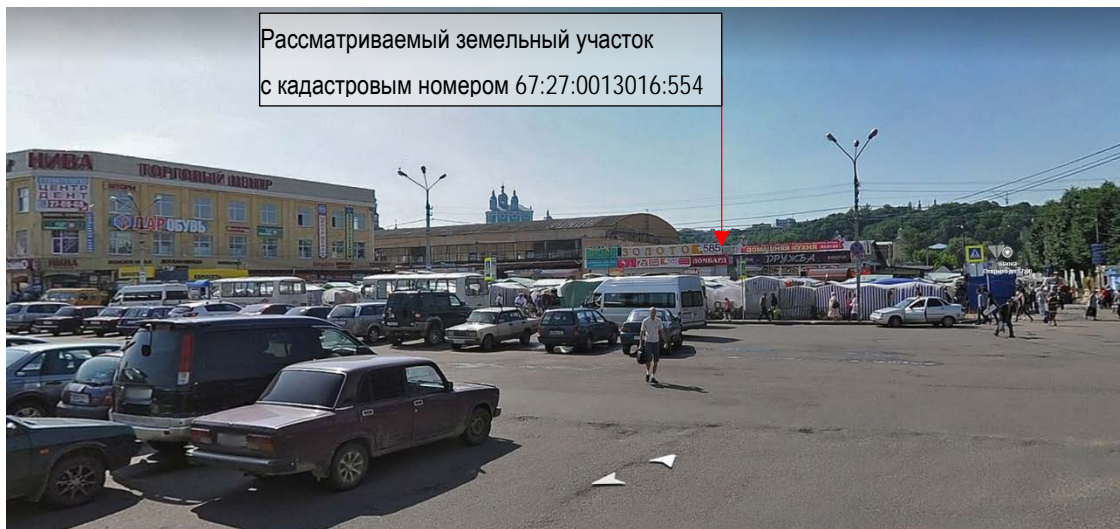


Рисунок 5. Колхозная площадь и Улица Желябова. 2012 г. ¹⁰

⁸ Источник: <https://pastvu.com/p/1490973>.

⁹ Источник: <https://pastvu.com/p/2003437>.

¹⁰ Источник:

<https://yandex.ru/maps/12/smolensk/?l=sat%2Cstv%2Csta&ll=32.049279%2C54.794042&panorama%5Bdirection%5D=151.515629%2C1.3>

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. Неподл.

550/25пр – ТЭО.ПЗ

Лист

10

Изм Кол.уч Лист № док. Подп. Дата

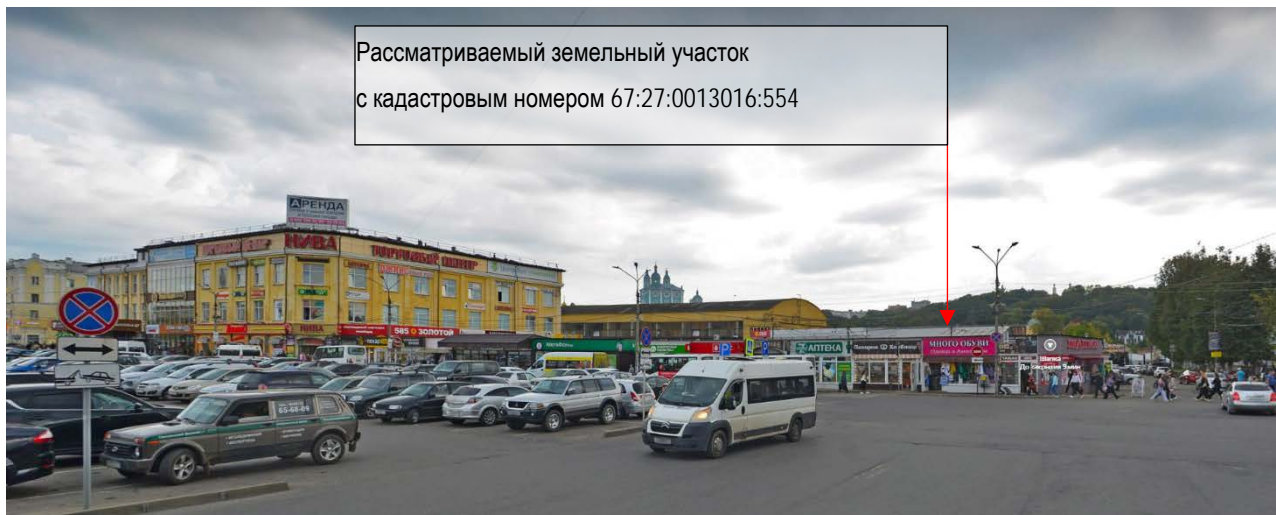


Рисунок 5. Колхозная площадь и Улица Желябова. 2023 г. 11

4. Характеристика планируемой реконструкции здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554

На территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 в настоящее время располагается одноэтажное здание кафе «Дружба» общей площадью 194,1 м². Здание кафе «Дружба» отодвинуто от красной линии ул. Желябова в глубину участка. Данное здание планируется реконструировать в 2 этапа путем возведения одноэтажной пристройки к торцевому фасаду здания вдоль красной линии ул. 2-ой Садовой (1 этап) и строительства вдоль красной линии ул. Желябова нового трёхэтажного корпуса, связанного с существующим зданием переходом в уровне кровли (2 этап).

В предполагаемых пристройке и новом корпусе реконструируемого здания планируется размещение помещений торгового назначения, включая необходимые подсобные и технические помещения.

По функциональному виду назначения предполагаемое к реконструкции здание кафе «Дружба» после завершения реконструкции будет относиться к виду: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код по Классификатору 4.2), часть здания кафе «Дружба» в существующих габаритах продолжит эксплуатироваться в качестве предприятия общественного питания (кафе).

Планируемая к строительству (в рамках 1 этапа реконструкции существующего здания кафе) пристройка по ул. 2-ой Садовой представляет собой группу из двух простых прямоугольных в плане

14899&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bid%5D=1264908899_683246455_23_1340622048&panorama%5Bpoint%5D=32.046878%2C54.794705&panorama%5Bspan%5D=85.726700%2C42.727429&utm_source=main_stripe_big&z=17.

11 ИСТОЧНИК:

https://yandex.ru/maps/12/smolensk/?l=sat%2Cstv%2Csta&ll=32.049279%2C54.794042&panorama%5Bdirection%5D=151.515629%2C1.314899&panorama%5Bfull%5D=true&panorama%5Bpoint%5D=32.046860%2C54.794807&panorama%5Bspan%5D=107.738693%2C60.000000&utm_source=main_stripe_big&z=17

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	550/25пр – ТЭО.ПЗ	Лист	
								11

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	550/25пр – ТЭО.ПЗ	Лист	
								11

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	550/25пр – ТЭО.ПЗ	Лист	
								11

объемов, перекрытых плоскими кровлями, с габаритами 22,4X2,7м и 19X12,6 м. Объемы пристройки соединяются по коротким сторонам, образуя единый фронт фасадов по красной линии улицы. Высота планируемой пристройки составляет от 5,97м до 4.45 м от планировочной отметки земли. Этажность планируемой пристройки составляет 1 этаж.

Планируемый к строительству (в рамках 2 этапа реконструкции существующего здания кафе) новый корпус представляет собой простой прямоугольный в плане объем, перекрытый плоской кровлей с габаритами 63,1X17,1м. Этажность планируемого (в рамках реконструкции существующего здания кафе) корпуса составляет 3 этажа. Высота планируемого корпуса составляет 12 м от планировочной отметки земли.

Планируемые к строительству в рамках реконструкции существующего здания кафе пристройка и новый корпус предполагается возводить со следующими типами конструктивных систем, конструкционных и отделочных материалов:

- фундаменты – железобетонные (плита);
- конструктивная схема – монолитные железобетонные конструкции;
- ограждающие конструкции стен – пеноблок, минераловатный утеплитель;
- заполнения оконных проемов – двухкамерные стеклопакеты;
- отделка фасадов – штукатурка;
- кровля – мембранна.

Предполагаемые технико-экономические показатели реконструируемого здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554, после завершения реконструкции

Таблица 3

Наименование	Ед. изм.	Количество			
		Существующее здание	Реконструкция, 1 этап	Реконструкция, 2 этап	Всего
Общая площадь здания:	м²	194,1	279,6	2867,5	3341,2
Торговая площадь	м²	-	278,1	2524,5	2802,6
Площадь обеденного зала	м²	98	-	-	98
Площадь застройки здания:	м²	256,65	300,6	1085,3	1642,4
Этажность	шт	1	1	3	Переменная, 1-3
Количество этажей	шт	1	1	3	3
Строительный объем здания	м³	3775,4	1339	11850,1	16964,5

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл.	

						550/25пр – ТЭО.ПЗ	Лист 12
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

5. Расчет минимального количества машино-мест для реконструируемого здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554

Согласно статье 23 (табл. 2, п.п.6, 15) Правил землепользования и застройки города Смоленска (в редакции от 15.09.2023 минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 для реконструируемого здания кафе «Дружба» составляет:

1. для существующего здания кафе «Дружба» 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве;
2. для планируемого нового корпуса с помещениями торгового назначения 1 место на 50 м² общей площади.

Согласно письму собственника реконструируемого здания кафе «Дружба» ИП Пигарева Д.В. от 25.09.2025 (см. прилагаемые документы), планируемое количество работников планируемое количество работников кафе «Дружба» составит 5 человек. Максимальное количество посетителей согласно п. 5.48 СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» может составить 54 человека (см. табл.3).

Минимального количества машино-мест для реконструируемого здания кафе «Дружба» на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 составит: **5/5+54/10+279,6/70+2876,5/50≈68 машино-мест (в т.ч. 1 машино-место для МГН).**

6. Расчет минимальной площади озеленения для реконструируемого здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554

Минимальная площадь озеленения территории реконструируемого здания кафе «Дружба, согласно Правилам Землепользования, г. Смоленска (ст. 22, табл.1, п.14), должна составлять 15% территории участка.

Соответственно, минимальная площадь озеленения территории участка рассматриваемого реконструируемого здания кафе «Дружба» составит:

$$3430 \text{ m}^2 \times 0,15 = 514,5 \text{ m}^2.$$

¹² Согласно п. 5.48 СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» количество мест в зале при обслуживании официантами и при самообслуживании принимается из расчета 1 место/1,8 м². 98/1,8≈54

¹³ Согласно п. 7.6.5 СП 1.13130 количество посетителей торговых помещений принимается из расчета 1 посетитель/3 м²: 848/3≈283

¹⁴ См. прим. 13

7. Анализ соответствия земельного участка с кадастровым номером

67:27:0013016:554 действующим градостроительным регламентам в целях осуществления реконструкции здания кафе «Дружба»

1. Согласно карте границ территориальных зон Правил землепользования и застройки города Смоленска, земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 расположен в зоне действия градостроительного регламента зоны размещения объектов общественно-делового назначения ОД.
2. Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны ОД (согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска, ст. 49) предусматривает размещение объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2 по Классификатору) в качестве одного из основных видов разрешенного использования.

Вывод.

На основании данных анализа соответствия земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 действующим градостроительным регламентам в целях реконструкции здания кафе «Дружба», можно заключить следующее:

рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554 соответствует действующим нормативам Правил землепользования и застройки города Смоленска в части установленных на территории рассматриваемого земельного участка градостроительных регламентов в целях реконструкции здания кафе «Дружба».

8. Анализ градостроительной целесообразности проведения реконструкции расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба»

Начиная с послевоенного периода и вплоть до настоящего времени земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554 представлял собой территорию, эксплуатируемую в качестве места для размещения торговых павильонов. В 1990-е гг. застройка данной территории нестационарными объектами мелкооптовой торговли приобрела хаотичный характер. Благодаря этому была утрачена композиционная цельность архитектурного ансамбля, сформировавшегося в районе Колхозной площади, ул. Желябова и Беляева. Увеличились пешеходные и транспортные потоки, что привело к перегрузке транспортно-пешеходной сети. Все это, в свою очередь, привело к снижению туристического и инвестиционного потенциала рассматриваемой территории.

В настоящее время часть нестационарных торговых объектов в районе месторасположения рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 демонтирована, однако для смоленского правобережья в силу ряда причин природного и исторического характера наиболее выгодной является торговая составляющая в развитии данной территории. Наиболее рациональным

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

путем развития стало бы упорядочивание торговли посредством возведения капитальных зданий, предназначенных для этих целей.

Исходя из вышесказанного, реконструкция расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова, в соответствии с проектным предложением, представленным в настоящем ТЭО, явилось бы одним из наиболее оптимальных сценариев развития данной городской территории по ряду причин:

1. предполагаемый к строительству в рамках реконструкции существующего здания кафе «Дружба» новый корпус с помещениями торгового назначения станет элементом регенерации историко-градостроительной среды, что повысит туристическую привлекательность района его месторасположения;
2. предполагаемый к строительству в рамках реконструкции существующего здания кафе «Дружба» новый корпус с помещениями торгового назначения станет элементом упорядочивания градостроительной среды, перегруженной в районе Колхозной площади и улиц Желябова и Беляева хаотично расположенными архитектурно невыразительными торговыми павильонами, сохранив при этом привычную для города функцию центра торговли;
3. предполагаемый к строительству в рамках реконструкции существующего здания кафе «Дружба» новый корпус с помещениями торгового назначения станет выразительным акцентом градостроительной среды, что повысит инвестиционную привлекательность района его месторасположения;
4. территория рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 получила бы современное благоустройство и активно включилась бы в городскую экономику в сфере торговли и туризма.

Вывод.

Реконструкция расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» в соответствии с проектным предложением, представленным в настоящем ТЭО, является целесообразным с градостроительной и экономической точек зрения.

9. Анализ возможности реконструкции расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» в рамках проектного предложения, представленного в настоящем ТЭО

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554 имеет Г-образную форму, развернутую свободным от капитальной застройки плечом вдоль ул. Желябова. Именно в этой части участка исторически с послевоенного периода размещались торговые павильоны. На их месте

Инв.Неподл.	Подп. и дата	Взам.инв.№	экономической точек зрения.					
			<p>9. Анализ возможности реконструкции расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» в рамках проектного предложения, представленного в настоящем ТЭО</p> <p>1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554 имеет Г-образную форму, развернутую свободным от капитальной застройки плечом вдоль ул. Желябова. Именно в этой части участка исторически с послевоенного периода размещались торговые павильоны. На их месте</p>					

						550/25пр – ТЭО.ПЗ	Лист
							15
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

проектное предложение предусматривает размещение нового корпуса планируемого к реконструкции здания кафе «Дружба». Размеры этой части земельного участка колеблются от 28 м до 33 метров по ширине при длине около 77 метров. В свою очередь эти размеры участка диктуют оптимальный размер пятна для строительства нового корпуса 63,1X17,1 метров с учетом всех необходимых отступов для организации пожарных и служебных проездов и противопожарных разрывов. Новый корпус планируемого к реконструкции здания кафе при таких габаритах и расположении обеспечит целостное градостроительное восприятие застройки ул. Желябова и создаст выразительный архитектурно-художественный акцент.

2. Представленное в рамках настоящего ТЭО проектное предложение предполагает возведение нового корпуса реконструируемого здания кафе «Дружба» вдоль красной линии ул. Желябова не параллельно изгибу улицы, а с продолжением общей линии застройки с домом 3/2 по той же улицы. Благодаря такому решению появляется возможность использования значительной площади образующегося тротуара с повышением его эксплуатационных возможностей для восприятия нагрузки пешеходных потоков.

3. Согласно вышеприведенным расчетам, для осуществления, представленного в настоящем ТЭО проектного предложения, требуется обеспечение планируемого к реконструкции здания кафе 68 машино-местами.

Представленное в рамках настоящего ТЭО проектное предложение предполагает продолжение эксплуатации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 в качестве части единого торгового кластера, исторически сформировавшегося и продолжающего существовать в прибрежной части Заднепровья с XIX века. Этот торговый кластер занимает несколько кварталов на правом берегу Днепра с организацией по его территории преимущественно пешеходного движения с возможностью перемещения больших масс людей. Учитывая большую пешеходную нагрузку данной городской территории, граничащей с превышением эксплуатационных возможностей пешеходно-транспортной сети, с градостроительной точки зрения, размещение на данной территории автомобильных парковок легкового транспорта никогда не представлялось возможным без существенной реконструкции всей территории рыночных пространств. Вместе с этим, в 2000-е гг. при реконструкции Колхозной площади была устроена общая муниципальная парковка. Согласно Проекту планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы 12 лет Октября – улицы 2-я Садовая – реки Днепр – улицы Беляева – вдоль железнодорожных путей, утвержденному Постановлением администрации г. Смоленска от 04.02.2022 №220-адм, вместимость данной парковки составляет 198 машино-мест для транспортного обслуживания данной территории.

Исходя из вышеизложенных особенностей месторасположения рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554, в рамках представленного в рамках настоящего ТЭО проектного предложения, предусматривается размещение требуемого количества машино-мест для обслуживания планируемого к реконструкции здания кафе «Дружба» на муниципальной автостоянке на Колхозной площади общей вместимостью 198 машино-мест.

Инв.Неподп.	Подп. и дата	Взам.инв.№	утвержденному Постановлением администрации г. Смоленска от 04.02.2022 №220-адм, вместимость данной парковки составляет 198 машино-мест для транспортного обслуживания данной территории.					
			Исходя из вышеизложенных особенностей месторасположения рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554, в рамках представленного в рамках настоящего ТЭО проектного предложения, предусматривается размещение требуемого количества машино-мест для обслуживания планируемого к реконструкции здания кафе «Дружба» на муниципальной автостоянке на Колхозной площади общей вместимостью 198 машино-мест.					
						550/25пр – ТЭО.ПЗ	Лист	
							16	
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

4. Согласно вышеприведенным расчетам, для осуществления, представленного в настоящем ТЭО проектного предложения, требуется обеспечение планируемого к реконструкции здания кафе 514,5м² озеленения.

В связи с месторасположением рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 в составе территории большого торгового кластера, требующего соблюдения приоритета в балансе территорий для транспортно-пешеходной сети, любое значительное выделение площадей земельных участков под озеленение будет иметь своим следствием критическое возрастание нагрузки на пешеходные маршруты и, вытекающее из этого, неудобство пользования торговыми зданиями и нестационарными торговыми объектами.

В период послевоенной истории эксплуатации территории земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554 в качестве места для размещения торговых павильонов на данном участке какое-либо озеленение отсутствовало.

Исходя из вышеперечисленных особенностей месторасположения рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554, в рамках представленного в рамках настоящего ТЭО проектного предложения, предлагается точечное использование мобильных систем озеленения в виде высаживания цветов, деревьев и кустарников в вазонах, которое не создавало бы фактора сокращения площадей пешеходных мощений за счет устройства традиционных клумб и газонов.

Выводы.

На основании данных анализа возможности реконструкции расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова в рамках представленного в настоящем ТЭО проектного предложения можно заключить следующее:

1. **реконструкция расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова в рамках представленного в настоящем ТЭО проектного предложения возможна через предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров статьей 22 и 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска;**
2. **реконструкция расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова в рамках представленного в настоящем ТЭО проектного предложения может быть рекомендовано как благоприятный фактор улучшения пропускной способности пешеходной сети и общей привлекательности района своего месторасположения для жителей и гостей города;**
3. **реконструкция расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба»**

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. №подл.	

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова в рамках представленного в настоящем ТЭО проектного предложения может быть рекомендовано как благоприятный фактор улучшения инвестиционной привлекательности южной части Заднепрвья.

4. реконструкция расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова в рамках представленного в настоящем ТЭО проектного предложения может быть рекомендовано как благоприятный фактор развития городской экономики г. Смоленска.

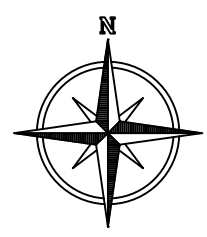
10. Выводы о возможности реконструкции расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова в рамках представленного в настоящем ТЭО проектного предложения

Реконструкции расположенного на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 здания кафе «Дружба» посредством возведения нового корпуса вдоль красной линии ул. Желябова в рамках представленного в настоящем ТЭО проектного предложения возможно через предоставление разрешения на отклонение от следующих предельных параметров статьей 22 и 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска:

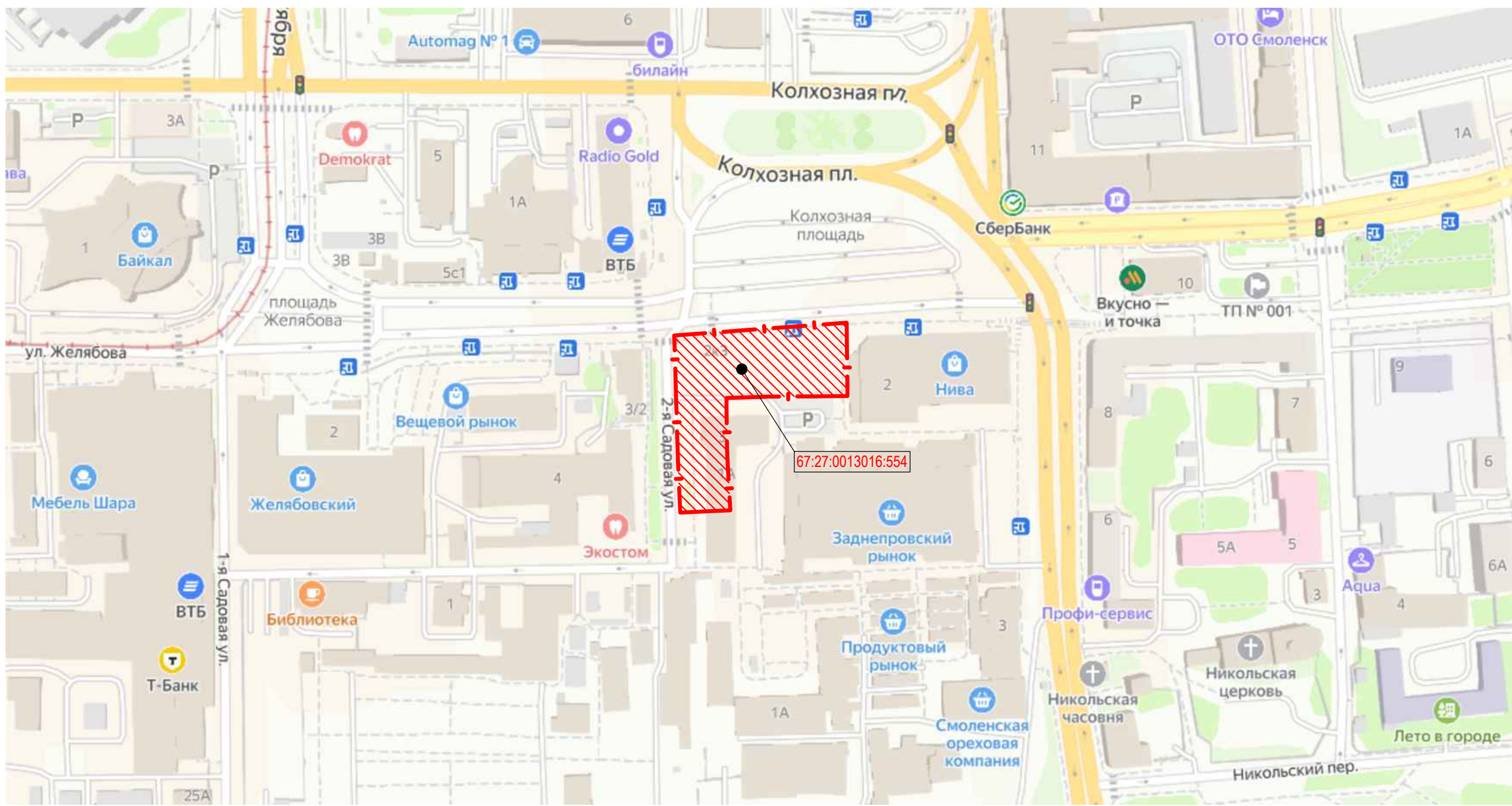
1. по ст. 22 – минимальную долю озелененной территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 на котором расположено здания кафе «Дружба» питания принять существующую: 0%;
2. по ст. 23 – минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 на котором расположено здания кафе «Дружба» принять нулевое, с учетом размещения требуемых расчетом машино-мест в количестве 68 мест в пределах пешеходной доступности на муниципальной парковке на Колхозной площади в 14-15 м от земельного участка (в соответствии с п.11.32 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» -до 800 м).

Взам.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.Неподл.	

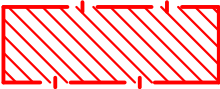
						550/25пр – ТЭО.ПЗ	Лист 18
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Ситуационный план. М 1:2000









Условные обозначения (проектные контуры)



Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013016:554

67:27:0013016:554

Кадастровый номер рассматриваемого земельного участка

						550/25пр-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности осуществления реконструкции здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Здание кафе «Дружба»	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Старогородцева			10.2025		ПП	1	4
Проверил		Рыбаков			10.2025				
Н. контр.		Рыбаков			10.2025				
ГАП		Рыбаков			10.2025	Ситуационный план. М 1:2000	 ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru		
ГИП		Исаков			10.2025				

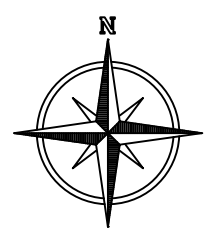
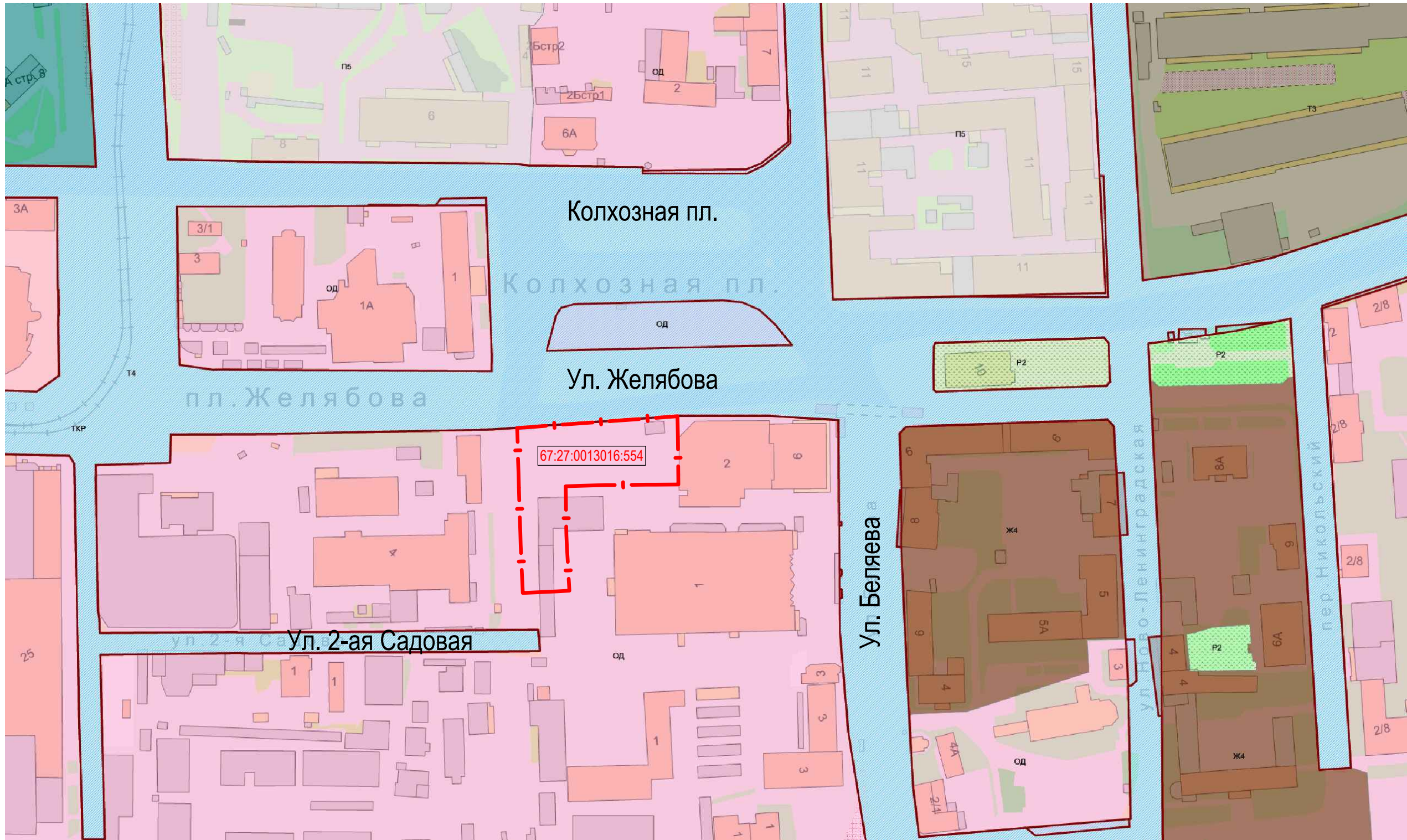



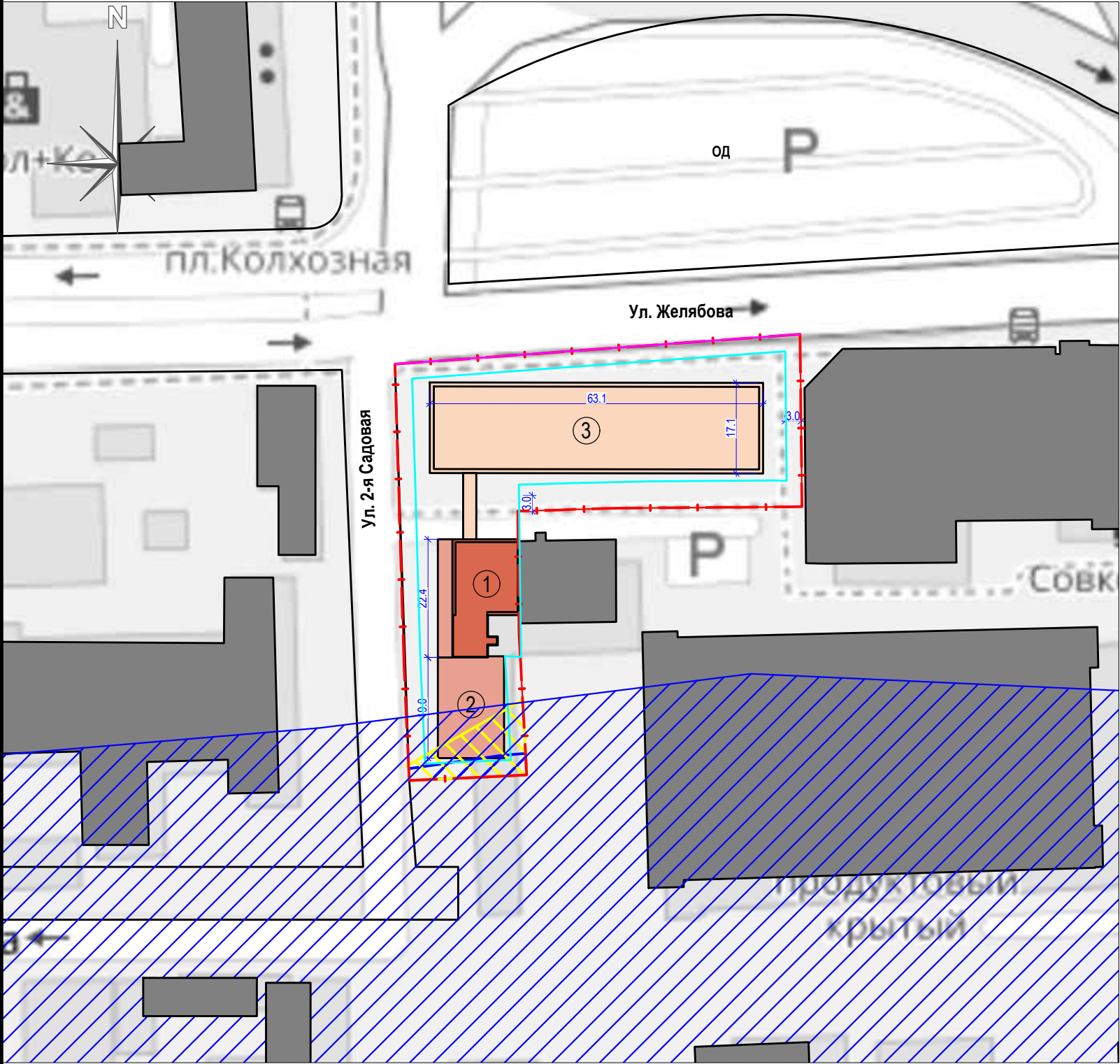
Схема землепользования. М 1:2000



Условные обозначения (проектные контуры)
- - - - - Границы рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554
67:27:0013016:554 Кадастровый номер рассматриваемого земельного участка

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	







						550/25пр-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности осуществления реконструкции здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Здание кафе «Дружба»	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Старогородцева			10.2025		ПП	2	
Проверил		Рыбаков			10.2025				
Н. контр.		Рыбаков			10.2025				
						Схема землепользования. М 1:2000	 ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru		
ГАП		Рыбаков			10.2025				
ГИП		Исаков			10.2025				

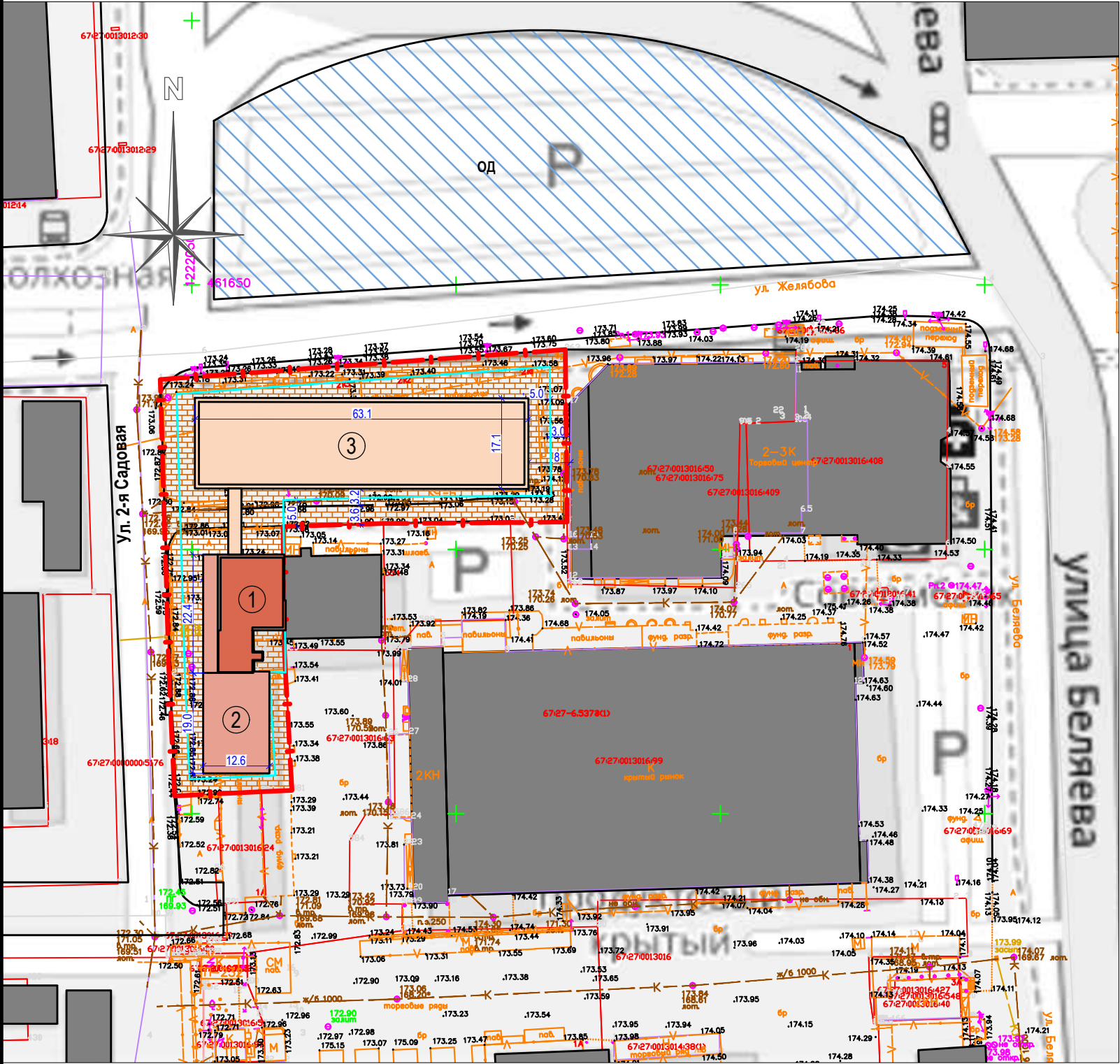


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (ПРОЕКТНЫЕ КОНТУРЫ)

- Граница участка проектирования с кадастровым номером 67:27:0013016:554
- Кадастровые номера рассматриваемых земельных участков
- Охранная зона объекта культурного наследия
- Граница исторической ценной городской территории
- Минимальные отступы от границ земельного участка для разрешения размещения кап. зданий (3 м)
- Водоохранная зона

Изм. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

						500/25пр-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности осуществления реконструкции здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Здание кафе «Дружба»	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Домаховская			10.25		ПП	3	
Проверил		Рыбаков			10.25				
Н. контр.		Рыбаков			10.25	Схема зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	<div> ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru</div>		
ГАП		Рыбаков			10.25				
ГИП		Исаков			10.25				









УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (ПРОЕКТНЫЕ КОНТУРЫ)

- Граница участка проектирования с кадастровым номером 67:27:0013016:554
- Кадастровые номера рассматриваемых земельных участков
- ① Объект проектирования. Реконструируемое здание кафе «Дружба»
- ② Объект проектирования. 1 этап реконструкции
- ③ Объект проектирования. 2 этап реконструкции
- Существующая застройка
- Проектируемые проезды и площадки с твердым покрытием
- Общая муниципальная автомобильная парковка на 198 машино-мест
- Минимальные отступы от границ земельного участка для разрешения размещения кап. зданий (3 м)

1. Площадь участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 составляет 0.343 га.
2. Согласно статье 23 (табл. 2, п.п.6, 15) Правил землепользования и застройки города Смоленска (в редакции от 15.09.2023) минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 для реконструируемого здания кафе «Дружба» составляет:
- для существующего здания кафе «Дружба» 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве;
- для планируемой пристройки (1 этап строительства) с помещениями торгового назначения 1 место на 70 м² общей площади.
- для планируемого нового корпуса с помещениями торгового назначения 1 место на 50 м² общей площади.
Согласно письму собственника реконструируемого здания кафе «Дружба» ИП Пигарева Д.В. от 25.09.2025 (см. прилагаемые документы), планируемое количество работников планируемое количество работников кафе «Дружба» составит 5 человек. Максимальное количество посетителей согласно п. 5.48 СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения» может составить 54 человека (см. табл.3).
Минимального количества машино-мест для реконструируемого здания кафе «Дружба» на территории рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554 составит: $5/5+54/10+279,6/70+2876,5/50=68$ машино-мест (в т.ч. 1 машино-место для МГН).

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Реконструируемое здание кафе «Дружба»	1	1	-	-	256,5	194,1		3775,4	
2	Проектируемая пристройка к реконструируемому зданию кафе «Дружба» под магазин, 1 этап реконструкции	1	1	-	-	300,6	1642,4	279,6	1339	16964,5
3	Проектируемый корпус реконструируемого здания кафе «Дружба» под магазин, 2 этап реконструкции	3	1	-	-	1085,3	2867,5		11850,1	

						500/25пр-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности осуществления реконструкции здания кафе «Дружба», расположенного на территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:554.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Здание кафе «Дружба»	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Домаховская			10.25		ПП	4	
Проверил		Рыбаков			10.25				
Н. контр.		Рыбаков			10.25				
ГАП		Рыбаков			10.25	Схема ПЗУ. М 1:1000	 ООО «НПП Мануфактура» 8 (4812) 22 97 77 npp-factory@mail.ru		
ГИП		Исаков			10.25				