

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект» г. Санкт-Петербург, Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс» г. Москва, Свидетельство НП СРО (некоммерческое партнерство саморегулируемая организация проектировщиков) «СтройПроект» г. Санкт-Петербург № СРО-П-170-16032012 о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59

* Юридический адрес предприятия: 214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22, офис 23, тел 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Хмелевская Наталья Владимировна

**Технико-экономическое обоснование
возможности реконструкции здания бытового
обслуживания на земельном участке с
кадастровым номером №67:27:0031314:11
расположенного по адресу: Смоленская область,
г. Смоленск, п. Тихвинка, д.59В и возможности
получения разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка с последующим
внесением изменений в Градостроительный план
земельного участка.**

г. Смоленск 2020г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

Членство в СРО АС «СтройПроект» г. Санкт-Петербург, Членство в СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс» г. Москва, Свидетельство НП СРО (некоммерческое партнерство саморегулируемая организация проектировщиков) «СтройПроект» г. Санкт-Петербург № СРО-П-170-16032012 о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59

* Юридический адрес предприятия: 214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22, офис 23, тел 8-920-330-69-67, 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Застройщик: Хмелевская Наталья Владимировна

Технико-экономическое обоснование
возможности реконструкции здания бытового обслуживания на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0031314:11, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка, д.59В и возможности получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с последующим внесением изменений в Градостроительный план земельного участка.

Директор _____

Шевцова Л.И.

ГИП _____

Шевцова Л.И.

г. Смоленск 2020г.

Технико-экономическое обоснование

возможности реконструкции здания бытового обслуживания на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0031314:11, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка, д.59В и возможности получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с последующим внесением изменений в Градостроительный план земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031314:11 для реконструкции здания бытового обслуживания, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка, д.59В (проектные предложения для внесения изменений в градостроительный план земельного участка) разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок, топографической съемки масштаба 1:500, представленной застройщиком, Правил Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенных изменений Решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010 №193*.

Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0031314:11 имеет площадь 1500 кв.м, земельный участок по праву собственности принадлежит Хмелевской Наталье Владимировне, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.07.2020 г. Разрешенное использование земельного участка – бытовое обслуживание.

Существующий объект недвижимости здание бытового обслуживания, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031314:11 – это одноэтажное нежилое здание из пеноблока с облицовкой вентфасадом и керамогранитной плиткой, кадастровый номер объекта недвижимости здания бытового обслуживания – №67:27:0031314:262, общая площадь здания – 300 кв.м, площадь застройки 337 кв.м, объект по праву собственности принадлежит Хмелевской Наталье Владимировне, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.03.2020 г.

В связи с производственной необходимостью в целях улучшения условий труда работников объекта, а также повышения уровня обслуживания посетителей объекта, предполагается реконструкция здания бытового обслуживания при выполнении пристройки габаритов

13.8мХ22.8м без изменения функционального назначения объекта при увеличении общей площади объекта до 590 кв.м. Площадь застройки объекта составит 652кв.м.

Реконструкция объекта предполагается с учетом градостроительной сложившейся ситуации: расположения подъездных путей, с учетом соблюдения нормируемых расстояний до строений окружающей застройки, с учетом соблюдения охранных зон проходящих по земельному участку инженерных сетей электроснабжения (охранный зона по 2м в обе стороны) и хозяйственно-бытовой канализации (охранная зона по 3.0м в обе стороны от сети). В границах земельного участка с кадастровым номером №67:27: 0031314:11 отсутствуют иные объекты недвижимости, отсутствуют зеленые насаждения . Земельный участок с кадастровым номером №67:27:0031314:11 имеет конфигурацию криволинейного очертания-Г образное, рельеф участка – спокойный, к земельному участку обеспечены обустроенные с твердым покрытием подъездные пути - проезды, обеспечивающие нормируемую транспортную и пешеходную связь земельного участка с Рославльским шоссе и иными улицами города Смоленска. Земельный участок расположен вдоль красной линии Рославльского шоссе.

На настоящий период правообладатель земельного участка и объекта недвижимости в соответствии с ныне действующими Правилами Землепользования и застройки г. Смоленска решает на земельном участке провести реконструкцию при увеличении технических параметров объекта за счет дополнительной пристройки при сохранении назначения объекта , увеличении его площади более 300кв.м , при сохранении его этажности –в 1-н этаж.

Согласно Правилам Землепользования и застройки города Смоленска , утвержденных Решением 41-й сессии Смоленского городского Совета Ш созыва от 28.02.2007 г. № 490*, внесенных изменений Решением 15-ой сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010 №193* земельный участок расположен в зоне СД-зоне объектов садоводства без возможности жилищного строительства, согласно видов разрешенного использования земельного участка – строительство и реконструкция объектов бытового обслуживания . Согласно градостроительного регламента объекты бытового обслуживания могут располагаться вдоль красной линии и общая площадь объектов должна составлять не более 300кв.м, в связи с чем реконструкция объекта бытового обслуживания по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка , д.59В планируется при увеличении общей площади объекта до 590кв.м, что более установленного максимального норматива общей площади 300кв.м, в связи с чем планируемый объект бытового обслуживания относится к условно разрешенным видам использования земельного участка.

Согласно схемы планировочной организации земельного участка , являющейся графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию , в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27: 0031314:11 в соответствии с размером его площади предполагается реконструкция объекта лит.1)лит.1-существующий объект, лит.1б-пристройка) по генплану площадью застройки 652.0кв.м, общей площадью 590.0кв.м . Степень огнестойкости объекта реконструкции-II (вторая)-стены из пеноблока, перекрытия деревянные с пропиткой огнезащитным составом.

Размещение проектируемого объекта на территории земельного участка на графической части «Схеме планировочной организации земельного участка» выполнено в соответствии с требованиями технических регламентов надежности и безопасности СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СанПиН 2.2.1/2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», техническими регламентами о требованиях пожарной безопасности – Федерального закона №123-ФЗ от 22.07.2008г. .

Район г. Смоленска – Промышленный.

Строительно – климатическая зона – ПВ.

Снеговой район – III.

Ветровой район – II.

Размещение объекта капитального строительства (реконструкции) предполагается с отступом от границ земельного участка согласно действующего законодательства при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, которые отображены на схеме планировочной организации земельного участка.

На земельном участке в соответствии со ст.17 Правил землепользования и застройки города Смоленска согласно технологическим требованиям кроме указанного объекта капитального строительства запроектированы необходимые площадки , сооружения и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации объекта: кратковременные парковочные площадки , погрузо-разгрузочная площадка, площадка для постановки технологического транспорта, проезды и проходы, отмостка к зданию, мусоросборочная контейнерная площадка, закрытая сеть местной ливневой канализации с дождеприемным колодцем и колодцем – накопителями (см. экспликацию зданий и сооружений графической части), площадка для разворота пожарных машин . Проектируемый объект – шириной более 18м, в связи с чем согласно требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты . Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», а так же ст.67 Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент

о требованиях пожарной безопасности» подъезд к зданиям при их ширине более 18м должен быть обеспечен проезд пожарных машин с двух продольных сторон. Существующие и проектируемые подъездные пути обеспечивают нормируемый подъезд пожарных машин к проектируемому объекту. Наружное пожаротушение –от расположенного не далее 150м от объекта пожарного гидранта.

Площадь земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031314:11 на схеме обозначена в границах литеров 1-8 со штриховкой –существующее здание, толстой линией -пристройка.

Согласно укрупненного расчета таблицы Д.1 приложения «Д» СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на земельном участке площадью 1500кв.м возможно разместить объект бытового обслуживания на 15 рабочих мест (0.15га участка X10рабочих мест:на расчетную величину 0.1га земельного участка). На планируемом объекте с учетом бизнес плана планируется количество единовременных посетителей не более 20. Вид деятельности на объекте –ремонт крупногабаритной бытовой техники.

При реконструкции объекта выше оговоренных габаритов нормативный коэффициент застройки в границах отвода соответствует нормативу –не более 80% (применительно), установленного пунктом 7.6 раздела 7, таблицей Б.1 приложения «Б» «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон» СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Фактический коэффициент застройки составляет 43% ($652\text{кв.м}:1500\text{кв.м}\times 100\%$, где 652кв.м - площадь застройки объекта капитального строительства (реконструкции) , 1500кв.м – площадь земельного участка), что соответствует нормируемому коэффициенту застройки.

Расчет парковочных мест для объекта реконструкции –по ст.23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска-при норме 1 м/место на 5 работников в максимальную смену и 1м/место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве к объекту необходимо не более 5м/мест (15рабочников:5рабочников+20посетителей:10 посетителей).

Расчет парковочных мест для постановки технологического транспорта –по ст.24 Правил землепользования и застройки г. Смоленска- при норме 1м/место для объектов общей площадью от 100кв.м до 1250кв.м, тогда для объекта общей площадью 590кв.м необходимо 1 место для технологического транспорта.

Благоустройством территории предусмотрено бетонное покрытие плитка отмостки, площадки, монолитный бетон –площадки, проезды, подъезд к земельному участку –ПГС, озеленение. С целью соблюдения экологической чистоты территории в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий

населенных мест» предусмотрена мусоросборочная контейнерная площадка с ограждением кирпичной или стальной стеночкой высотой не менее 1.6м, дождевая канализация с дождеприемным колодцем и фильтрующим колодцем местных очистных сооружений с последующим выпуском на рельеф, у входа в здание предполагается установка урн для мелкого мусора. Вывоз мусора – по Договору со СПЕЦ АТХ. Озеленение - посев газонной травы. Вдоль подъездных путей предусмотрены бетонные бордюры.

В противопожарных целях расстояние между зданиями на соседних участках – нормируемое не менее 15.0м (зданий на смежных участках ближе 15м нет) – СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», в здании предполагаются – пенные и порошковые огнетушители. Подъезд к зданию предполагается по проездам с твердым покрытием. Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарного гидранта, расположенного на закольцованной водопроводной сети не далее 150.0 метров от земельного участка.

В связи с отсутствием близ расположенных зданий на смежных участках, инсоляция соседних зданий при увеличении габаритов реконструируемого объекта не затрагивается и не нарушается.

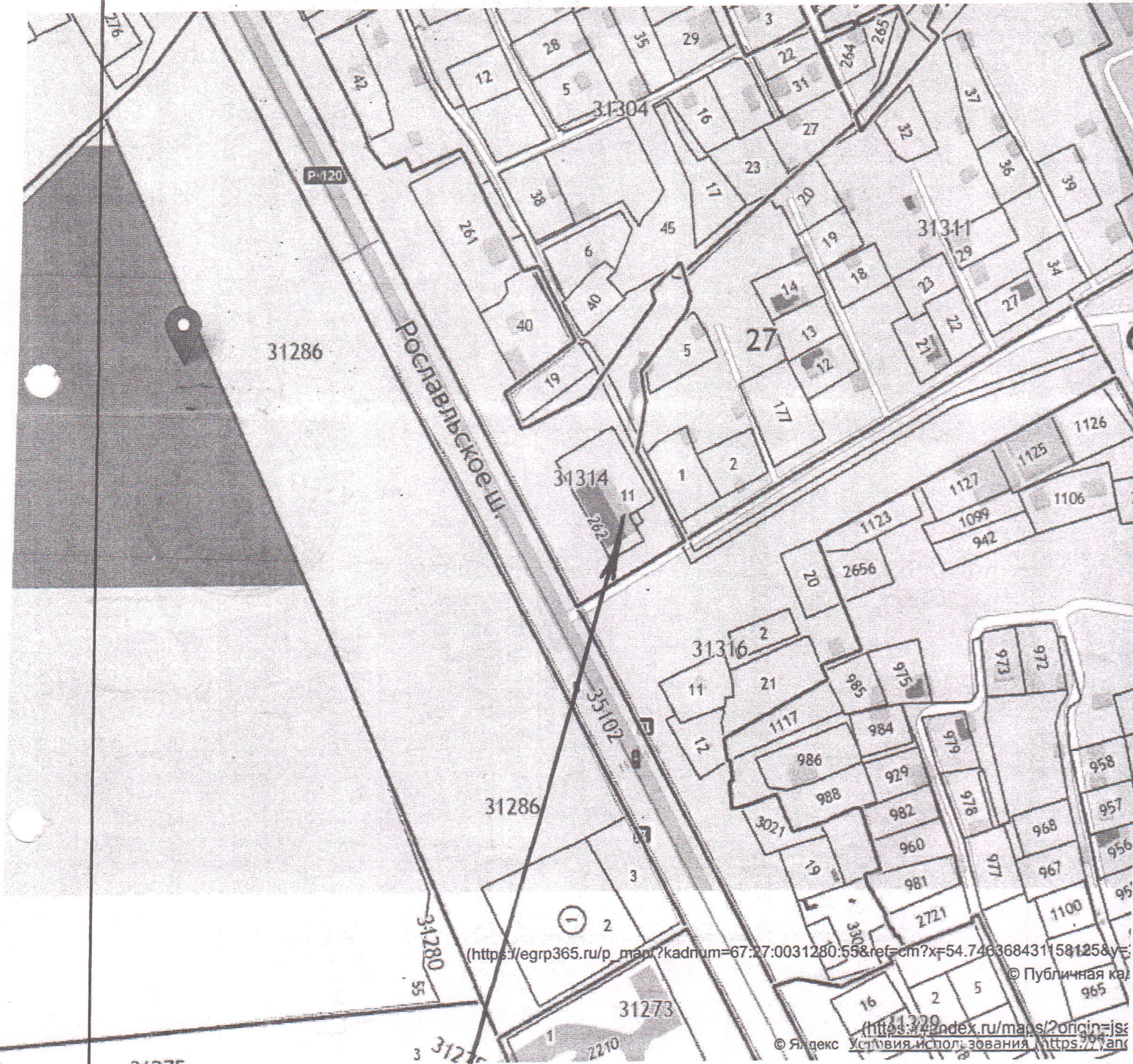
Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» объект бытового обслуживания относится в соответствии с п. 7.1.12 указанного СанПиН к V классу санитарной классификации с ориентировочной санитарно-защитной зоной 50м. Однако, согласно расчета аналогов предприятий СЗЗ для таких объектов составляет не выходя за границы отвода земельного участка. Кроме того, согласно письма от 12.08.2016г. №01/10943-16-31 «О рассмотрении обращения граждан» Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека разъясняет, что для объектов малого бизнеса V класса санитарной классификации в соответствии с изменениями №3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, коим является подлежащий реконструкции на участке объект некапитального строительства (реконструкции), не предъявляются требования к разработке проекта СЗЗ, подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе СЗЗ, жилой застройки и других нормируемых территорий являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерение уровней физического воздействия на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий, а так же данные производственного контроля. На объекте существует и предполагается нормируемая приточно-вытяжная и естественная вентиляция, что обеспечивает соблюдение санитарных норм чистоты воздушной среды, обеспечения нормируемого тепло влажностного режима объекта.

Согласование Схемы планировочной организации с заинтересованными службами города Смоленска и эксплуатирующими инженерные коммуникации службами, а так же с третьими лицами, чьи охраняемые законом права и интересы могут быть затронуты предполагаемой реконструкцией объекта – здания бытового обслуживания в законодательно установленном порядке .

ВЫВОД: Исходя из выше изложенного, учитывая, что реконструкция здания бытового обслуживания с кадастровым номером 67:27:0031314:262 на земельном участке с кадастровым номером №67:27:0031314:11 , расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка, д.59В возможна в соответствии действующими строительными нормами –градостроительными, противопожарными и санитарно-эпидемиологическими, то получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с последующим внесением изменений в Градостроительный план земельного участка в части размещения объекта капитального строительства (реконструкции) на земельном участке –**ВОЗМОЖНО.**

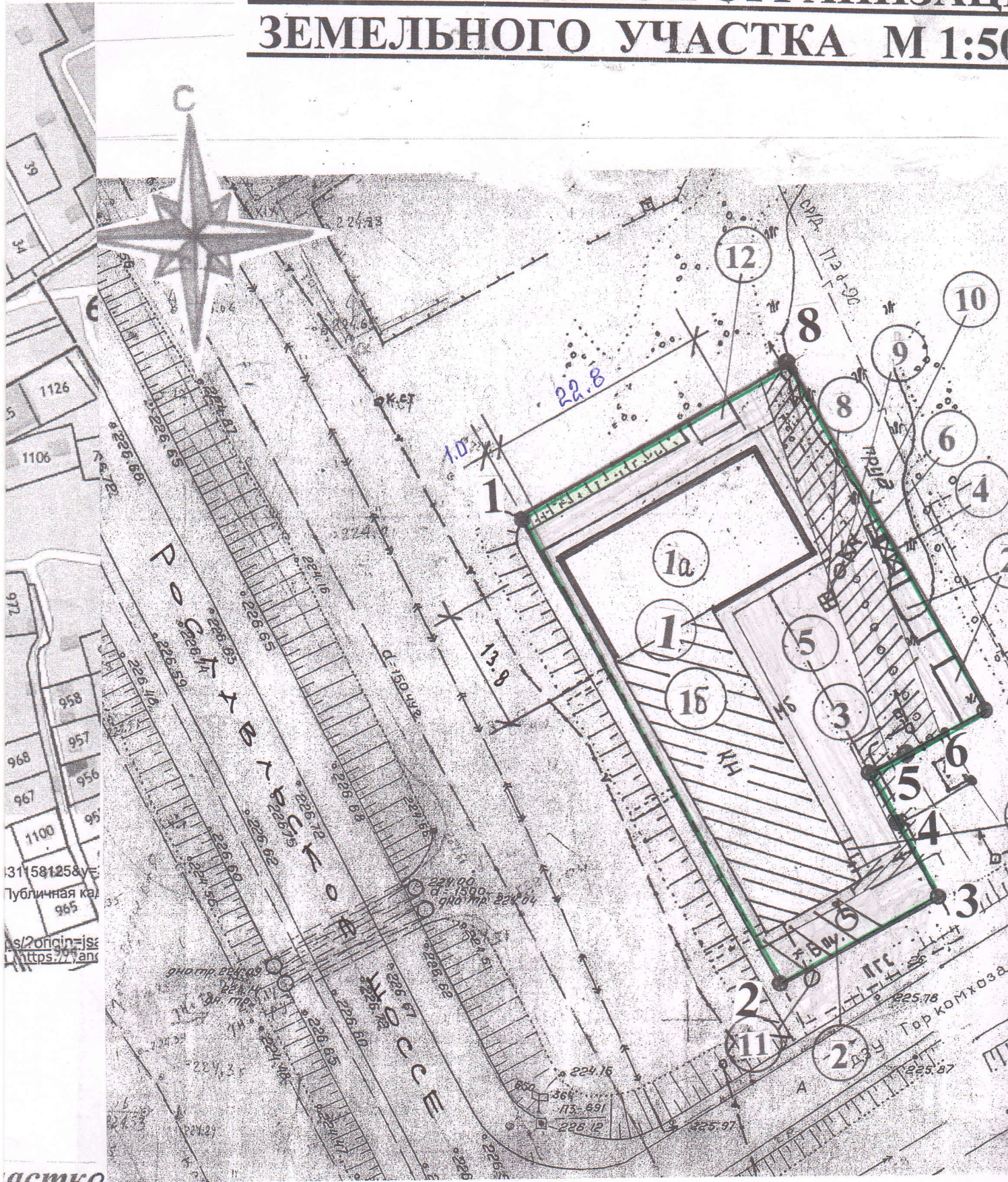
Пояснительную записку составила ГИП  Л.И Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Место размещения земельного участка

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



астка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ГЕНПЛАНА

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Реконструкция 1-но этажного объекта недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031314:262- здания бытового обслуживания, в том числе:	652.00	М ²
1а	До реконструкции здание	337.00	М ²
1б	Пристройка 13.8X22.8	315.00	М ²
2.	Место устройства кратковременной парковки на 5а/машин (2+3), в том числе 1м/место для маломобильных групп населения	63.0	М ²
3.	Погрузо-разгрузочная площадка	144.0	М ²
4.	Мусоросборная контейнерная площадка	10.0	М ²
5.	Площадка для разворота пожарных машин 15мX15м	225.0	М ²
6.	Биотуалет	2.0	М ²
7.	Пандус для маломобильных групп населения	2.25	М ²
8.	Дождеприемный колодец проектируемой ливневой канализации	2.00	М ²
9.	Местные очистные сооружения – фильтрующий колодец сточных вод	2.5	М ²
10.	Бетонный оголовок на выпуске сточных вод в водоотводную канаву-пруд	2.0	М ²
11.	Местный септик хозяйственно-бытовой канализации с водонепроницаемым выгребом	2.0	М ²
12.	Площадка для технологического транспорта на 1м/место	13.0	М ²

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка для реконструкции здания бытового обслуживания в лит. 1.2.3.4.5.6.7.8.1	1500.0	М ²
2.	Площадь застройки	652.0	М ²
3.	Площадь твердых покрытий	813.0	М ²
4.	Площадь озеленения	35.0	М ²
5.	Коэффициент застройки (652:1500)	43	%

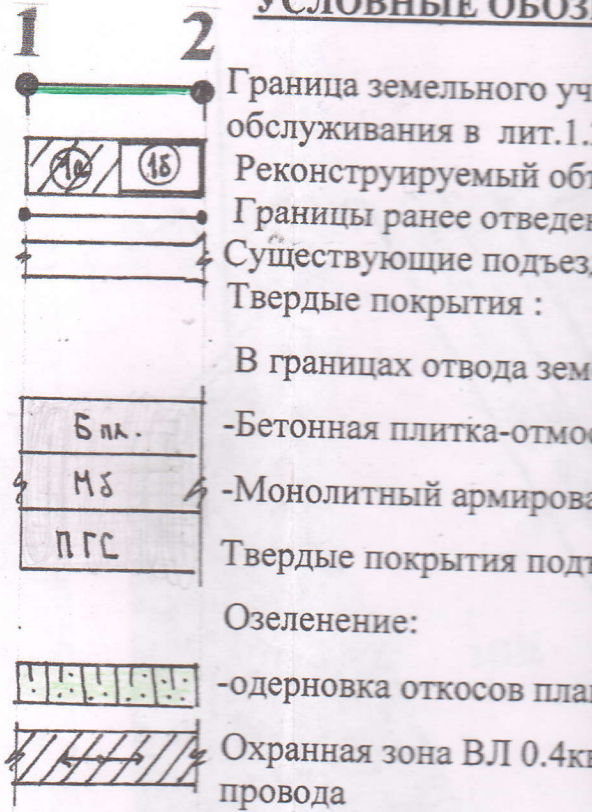
ПЛАНА

	Площадь застройки	Ед. -изм.
о объекта номером ового	652.00	м ²
	337.00	м ²
	315.00	м ²
енной том числе групп	63.0	м ²
ка	144.0	м ²
площадка	10.0	м ²
ных машин	225.0	м ²
	2.0	м ²
упп	2.25	м ²
стируемой	2.00	м ²
—	2.5	м ²
х вод	2.0	м ²
сточных вод	2.0	м ²
бытовой	2.0	м ²
мым	2.0	м ²
о транспорта	13.0	м ²

ТЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Площадь	Ед. изм.
я		
о		
.8.1	1500.0	м ²
	652.0	м ²
	813.0	м ²
	35.0	м ²
00)	43	%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗ



ПРИМЕЧАНИЕ

- Размещение реконструируемого здания бытового обслуживания № 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство сельских поселений», Правил землепользования и застройки в соответствии с планом земельного участка, техническими условиями размещения реконструируемого здания бытового обслуживания с учетом санитарно-эпидемиологическим и противопожарным законодательством Российской Федерации.
- Проведение согласований с заинтересованными третьими лицами, чьи законные права и интересы затрагиваются предполагаемым объектом реконструкции – в установленном порядке.
- В охранной зоне ВЛ 0.4кв не производить строительство, не осуществлять парковку автомашин, не высаживать автомашин с грузом и без груза высотой не более 4.5м, обеспечивать беспрепятственный доступ собственнику сети для ее обслуживания.

					25/2020
					Проектная документация обслуживания в области, г. Смоленск
Директор	Шевцова Л.И.				
ГИП	Шевцова Л.И.				
	ГЕНПЛАН				
	Схема планировки земельного участка				