

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031313:201 , РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, П. ТИХВИНКА, НА
КОТОРОМ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ (ЗДАНИЯ РЕСТОРАНА)
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 3005.47КВ.М) ПРИ
СОБЛЮДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ НАДЕЖНОСТИ И
БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА : ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ,
ЭКОЛОГИЧЕСКИХ, САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИХ , ПРОТИВОПОЖАРНЫХ
ТРЕБОВАНИЙ, А ТАКЖЕ С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ
ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ , ИНТЕРЕСЫ И ОХРАНЯЕМЫЕ ЗАКОНОМ
ПРАВА КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА
ДАННОГО ОБЪЕКТА .**

В результате визуального обследования 12.09.2022г. Обществом с ограниченной ответственностью «Параллель», являющегося членом СРО АС «СтройПроект», СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», имеющего Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59 , выданное НП СРО Проектировщиков «СтройПроект» от 16.07.2012г. *земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201*, расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, п. Тихвинка, прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031313:201 , расположенный по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, п. Тихвинка находится в Промышленном районе г. Смоленска в сложившейся застройке жилыми домами смешанной этажности, преобладающим типом застройки которой являются индивидуальные жилые дома и дома блокированного типа .

Земельный участок расположен вдоль красной линии Рославльского шоссе , обеспечивающего транспортную и пешеходную связь , иными районами г. Смоленска. Земельный участок имеет спокойный рельеф с небольшим уклоном в южном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде неправильного многоугольника. Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов -3110кв.м. Подъезд к земельному участку осуществляется с южной стороны со съездом со сложившегося проезда общего пользования-со стороны Рославльского шоссе.

По земельному участку не проходят инженерные сети, отсутствуют какие-либо постройки и зеленые насаждения. На земельном участке установлены зоны с особыми условиями использования территорий: ТКР

(территория комплексного развития), водоемы, ЗОУТ по данным Росреестра по Смоленской области (охранная зона электросетевого хозяйства).

Согласно сведений представленной Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а так же градостроительного плана земельного участка земельного участка категория земель, на которых расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031313:201 – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – «*Общественное питание*» (код классификатора ВРИ земельного участка 4.6).

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031313:201 площадью 3110 кв.м на праве собственности является Дарбинян Карен Гамлетович, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – земельный участок от 18.08.2022г.

Согласно Сведений официального сайта Администрации г. Смоленска карты территориального зонирования ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в редакции от 10.08.2022г №2309), а также Градостроительного плана земельного участка земельный участок располагается в территориальной зоне «Ж4» –зоне застройки жилыми домами смешанной этажности, преобладающий тип застройки которой - индивидуальные жилые дома и жилые дома блокированного типа (виды разрешенного использования и предельные параметры ст. 30 (27) Правил).

Следуя целям выделения территориальной зоны «Ж4»: *«Развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки смешанной этажности, развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий»*, собственник земельного участка Дарбинян Карен Гамлетович, проведя ряд мониторинговых исследований, решает в соответствии с градостроительными, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными требованиями надежности и безопасной эксплуатации объектов, с учетом регламентов территориальной зоны ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска,, а также с учетом требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе строительства объекта, решает возвести в границах собственного земельного участка отдельно стоящий *объект общественного питания – здание ресторана (код классификатора ОКС 19.2.1.2- 4-х этажное (в том числе один подземный этаж подвал и три этажа надземных, в том числе третий этаж - мансардный) общей площадью 3005.47 кв.м высотой не более 20м.* Габариты объекта в плане –сложной конфигурации с размером в осях 34.1мX21.1м, площадью застройки 714.1 кв.м. Площадь

обеденного зала 270 кв.м на 135 посадочных мест. Функциональное назначение планируемого объекта капитального строительства – оказание услуг населению общественного питания, что соответствует коду классификатора ОКС 19.2.1.2) для вида разрешенного использования земельного участка по классификатору видов разрешенного использования земельных участков ВРИ 4.6.

Согласно приказа министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10 июля 2020 г. N 374/ПР «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства) предполагается строительство здания ресторана кода 19.2.1.2 «Здание общественного питания длительного посещения», который предназначен для выполнения выше оговоренных функций. Количество посадочных мест на объекте в обеденном зале – 135 человек (площадь обеденного зала – 270 кв.м делим на 2 кв.м помещения обеденного зала на 1 посадочное место СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009» табл.5.3), работников на объекте согласно штатного расписания – 22 человека (в том числе МОП, охрана). Земельный участок площадью 3110 кв.м согласно приложения Д.1 «Нормы расчета учреждений и их земельных участков» Свода Правил 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», когда на 100 посадочных мест в зале приходится 0.2 га площади земельного участка, способен разместить планируемое здание (135 посадочных мест умножаем на 0.2 га расчетный норматив земельного участка делим на 100 мест расчетной единицы земельного участка), в связи с чем согласно задания на проектирование застройщика количество единовременных посетителей при их единовременном посещении планируется не более 135 чел в соответствии с площадью земельного участка.

Согласно планируемого объемно-планировочного решения объекта капитального строительства предполагаются помещения в соответствии с заданием застройщика и СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения»: в подвале – технические помещения для обслуживания инженерных сетей, производственные помещения ресторана, подсобные помещения; на 1-ом этаже – помещения входной группы ресторана, гардероб для посетителей, обеденный зал на 135 посадочных мест, санитарные узлы для посетителей и персонала, бытовые помещения и подсобные; на 2-ом и 3-ем (мансардном) этажах – кабинеты, вспомогательные помещения кладовые, технические, санузлы. Проектом предусматривается высота каждого этажа не менее 6.0 м (от пола до пола) с устройством в каждом этаже двухсветного пространства с антресолями (декоративными балконами) по площади антресолей не превышающей 40% от общей площади здания. Общая площадь здания, планируемая для постановки на Государственный кадастровый учет по всем этажам, посчитанная согласно ныне действующего порядка учета нежилого

фонда по требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020г. №п/0393- по внутренним поверхностям наружных стен, включая площади, занимаемые стенами и перегородками. **Общая высота здания не более 20м.**

Количество надземных этажей –не более 3 (три).

Согласно градостроительного регламента преобладающей территориальной зоны «Ж1» обязательным условием возможности размещения предполагаемых объектов общественного питания на земельном участке –чтобы земельный участок примыкал к красной линии улиц, дорог, площадей, проездов, набережных бульваров, являющихся территориями общего пользования, что фактически имеет место: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031313:201 расположен вдоль красной линии Рославльского шоссе, являющейся территорией общего пользования, расположенной с западной стороны.

Согласно градостроительного регламента преобладающей территориальной зоны «Ж1» обязательным условием возможности размещения предполагаемых объектов на земельных участках –чтобы *общая площадь объектов капитального строительства была не менее 150кв.м и не более 300кв.,* в связи с чем планируемый объект капитального строительства **общей площадью 3005.47кв.м (более 300кв.м)** относится к **условно разрешенным видам использования земельного участка.**

В связи с тем, что предполагаемый к строительству объект капитального строительства планируется общей площадью 3005.47кв.м (более 300кв.м), и относится к ***условно разрешенным видам использования земельного участка***, то правообладатель земельного участка обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой ***о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201, расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, п. Тихвинка*** в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка Выписки из ЕГРН - «*Общественное питание*».

Строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства-4-х этажного (в том числе один этаж подземный подвал и три этажа надземных, в том числе третий этаж - мансарда) здания ресторана *общей площадью 3005.47кв.м.* предполагается в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201 в соответствии с градостроительными, санитарно-эпидемиологическим, противопожарными и иными техническими нормативами, действующими на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта при соблюдении норм отступа от границ земельного участка –не менее 3-х м, установленных Градостроительным планом земельного участка. Минимальный отступ от границ земельного участка в проекте соответствует градостроительному регламенту в части отступа от границ –не менее 3м.

Процент застройки объекта на земельном участке составляет 23% (714.1 кв.м площадь застройки делим на 3110 кв.м площади земельного участка): согласно ст. 27 Правил процент застройки для указанного объекта не нормируется.

Конструкции объекта капитального строительства – здание каркасное с колоннами и стенами из газобетонных блоков и кирпича с облицовкой лицевым кирпичом, фундаменты – монолитные бетонные столбчатые и ленточные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов капитального строительства – не менее 1.29 м (планируемая глубина заложения фундамента – на глубину подвала более 3 м в соответствии с рельефом местности), перекрытия – сборные железобетонные плиты, кровля – металлочерепица. Степень огнестойкости конструкций объекта – II (вторая). Категория помещений по пожароопасности – Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности – Ф3.2 «Объекты общественного питания», класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Объект планируется обеспечить всеми видами центрального инженерно-технического обеспечения: электроснабжением, газоснабжением, водоснабжением, водоотведением, отоплением индивидуальным от газовых котлов, приточно-вытяжной, принудительной и естественной вентиляцией.

Строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства предполагается с учетом соблюдения единой цветовой гаммы архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки района; высота здания – не более 20 м, количество надземных этажей – 3 (три), что соответствует п.2.3 ст.27 Правил.

Согласно требованиям статьи 17 ныне действующих Правил землепользования и застройки города Смоленска, минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади для размещения парковочных машино-мест, проездов, погрузо-разгрузочных площадок, озеленения и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами и обеспечивающий соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства.

В обоснование необходимости строительства отдельно стоящего объекта капитального строительства *общественного питания – здания ресторана* общей площадью 3005.47 кв.м в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201 сообщаем, что планируемый объект капитального строительства с указанным выше функциональным назначением раздела 10 «Учреждения, организации и предприятия обслуживания», табл.10.1 «Радиусы обслуживания населения предприятиями ...» Свода Правил 42.13333.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в радиусе

нормируемого обслуживания населения 800м отсутствует. Согласно осуществляемой предпринимательской деятельности застройщик-правообладатель земельного участка предполагает строительство выше оговоренного объекта в целях обеспечения населения района и области высокого качества общественного питания по доступным ценам .

Размещение проектируемого объекта, зданий и сооружений инженерной инфраструктуры и элементов благоустройства предполагается на нормируемом противопожарном и санитарном расстоянии от существующих зданий и сооружений на смежных земельных участках и в пределах собственного земельного участка.:

- Согласно требований свода Правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям» расстояние между зданиями II-ой степени огнестойкости должно быть не менее 6м, планируемые к строительству объект располагаются на нормируемом расстоянии от других рядом расположенных зданий намного более 6м (более 15м), здания на смежных участках расположены далее 15м. Отступ проектируемого здания от границ собственного земельного участка –не менее 3м, что позволяет соблюсти нормируемое расстояние до зданий на смежных земельных участках .

- Согласно требований свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздела «Улучшение микроклимата», п.14.21 с учетом соблюдения норм инсоляции близ расположенных зданий при размещении объектов согласно проектных данных существующие уровни инсоляции соседних зданий не нарушатся (при просчете по инсоляционной линейке уровень инсоляции соседних зданий при их строительстве на самом близком расстоянии в 3-х м от границы –нормируемый-не менее 2-часов) . Соблюдается градостроительный регламент п.2.3 статьи 27 Правил(количество надземных этажей –не более 3, высота здания –не более 20м)

В границах земельного участка площадью 3110кв.м опять же с учетом планируемой в границах земельного участка застройки в соответствии со ст. 17 Правил землепользования и застройки возможно разместить не только объект капитального строительства , но и все сооружения, площадки и элементы благоустройства, необходимые для обслуживания и эксплуатации планируемого к строительству объекта , а именно:

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

Лит.1-Проектируемый объект капитального строительства- объект общественного питания (здание ресторана) (4-х 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 18м/мест , в том числе 2 м/места для маломобильных групп населения
Лит.6-Погрузо-разгрузочная площадка
Лит.7-Площадка для постановки технологического транспорта на 2м/места – погрузчик, кара
Лит.8-Урны для мелкого мусора
Лит.9-Мусоросборочная контейнерная площадка
Лит.10-Проезды
Лит.11-Озеленение
Лит.12-Площадка для разворота пожарных машин
Лит.13-Пандус для инвалидов
Лит.14-Транспортабельная котельная установка ТКУ-800
Лит.15-Технологическая площадка к котельной установке

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПиН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.15:

Теперь рассмотрим поэлементно земельный участок под зданием, сооружением, площадками и элементами благоустройства согласно экспликации генплана схемы планировочной организации земельного участка лит.1 по лит.15, являющейся графическим приложением к настоящему ТЭО текстовой части:

Лит.1: Проектируемый основной объект капитального строительства с размерами в осях 34.1мX21.1м, площадь земельного участка под объектом - 714.1кв.м (площадь застройки).

Лит 2 :Согласно требований строительного-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отмостка шириной не менее 1 метра.-площадь земельного участка под отмосткой -150кв.м.

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

Лит.5: Согласно ст.23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска при норме 1 м/место на 5 работников и 1 м/место на 10единовременных посетителей необходимо кратковременных парковочных мест не менее 18м/мест (22работника:5+135посетителей:10=4.4+13.5) , в том числе 2

м/места для инвалидов 2X6.0мX3.6м (2X21.6кв.м), площадь земельного участка под которой составляет 450кв.м (25кв.м на одно место с учетом проезда X 18кв.м) . С учетом проезда площадь под каждым м/местом составит 25кв.м согласно Правил и СП 42.13330.2016. Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м). габариты автомашин приняты по ОНТП-01-91/РОСАВТОТРАНС «Общесоюзные нормы технологического проектирования предприятий автомобильного транспорта», габариты для м/места маломобильных групп -6мX3.6м –по СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» . Расстояние от планируемого здания и зданий на смежных земельных участках до парковочных площадок при количестве 10 м/мест –не менее 10м (планируется парковка 18м/мест группами по 10м/мест и 8 м/мест).

Лит.6, Лит.7:Согласно технологических требований ст. 24 Правил землепользования и застройки г. Смоленска площадка для погрузо-разгрузочных работ должна составлять не менее 90кв.м на 1м/место, на два м/места -180кв.м.

Согласно технологических требований предусмотрены места для стоянки технологического транспорта на 2м/места- площадь 50.0кв.мкв.м с учетом проезда(согласно п.3 ст. 24 -1м/место предусмотрено для объектов при общей площади от 100кв.м до 1500кв.м и плюс 1м/место на каждые дополнительные 1500кв.м общей площади, тогда для здания общей площадью 3005.47кв.м необходимо не менее 2-х м/мест для технологического транспорта.

Лит.8,9: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН2.1.3684-21«Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению , атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрены: урны для мелкого мусора (по месту) и огороженная мусоросборная контейнерная площадка площадью земельного участка 10кв.м - вывоз мусора и отходов бытовых – централизованно по договору со спец.АТХ. К мусоросборной контейнерной площадке имеется подъезд для мусоровозного транспорта . Расстояние мусоросборочной контейнерной площадки соответствует нормативу – (от окон) – не менее 20м, что соответствует расчетным данным СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Расстояние от здания –не менее 20м (Раздел 47.1.13 Канализационные очистные сооружения СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Лит.10: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий и размыва территорий дождевыми водами в соответствии с СанПиН2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрена вертикальная планировка территории с последующим направлением дождевых стоков на пониженный рельеф, исключая подтопление прилегающих территорий.

Лит.11: Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта, площадь под проездами –814.9кв.м. Кроме того, с западной стороны земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201 под проезды предоставлено в пользование два земельных участка: Постановлением Администрации г. Смоленска от 08.10.2021г. №2595-адм земельный участок площадью 572кв.м в лит.1.11.а.б.1 и Постановлением Администрации г. Смоленска от 17.06.2022г. №1718-адм земельный участок площадью 280кв.м в лит.1.2.3.в.б.1.

Лит.12. Озеленение- площадь 470кв.м под озеленением составляет не менее 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска, п. «Прочие».

Лит.13. Согласно СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» предусматривается доступ в здание по пандусу с ограждением и нормируемым уклоном и шириной.

Лит.14,15 Транспортабельная котельная установка предназначена для снабжения газом проектируемого объекта с расположением рядом технологической площадки.

В целях соблюдения противопожарных требований ст.67 Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г. к объекту проектируются и имеются фактического пользования подъездные пути нормируемой ширины (не менее 3.5м), на объекте проектируется необходимое количество эвакуационных выходов, к объектам имеется свободный доступ пожарных машин по твердому покрытию, наружное пожаротушения –от первичных средств пожаротушения на территории земельного участка (стенд с противопожарным инвентарем и ящик с песком и лопатами), от пожарных гидрантов, расположенных на водопроводной сети не далее 150м от объектов, в зданиях –пенные и порошковые огнетушители.

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

объекты общественного питания по санитарной классификации относятся к V классу опасности с *ориентировочной* санитарно-защитной зоной 50м.

Согласно *уточненных* расчетов, проведенных ООО Проектный институт «Смоленскагропромпроект», химическое воздействие проектируемого объекта на среду обитания и здоровье человека на границе ближайшей жилой застройки не превышает санитарно-эпидемиологические требования, кроме того, максимальные концентрации загрязняющих веществ от проектируемых источников выбросов в расчетных точках (на границе жилой застройки) не создают превышений предельно допустимых концентраций (0.1 ПДК) для атмосферного воздуха населенных мест и такие источники не являются источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем установление санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта не требуется.

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 объектов возможно от существующих сетей согласно технических условий, полученных в соответствующих эксплуатирующих инженерные сети инстанциях.

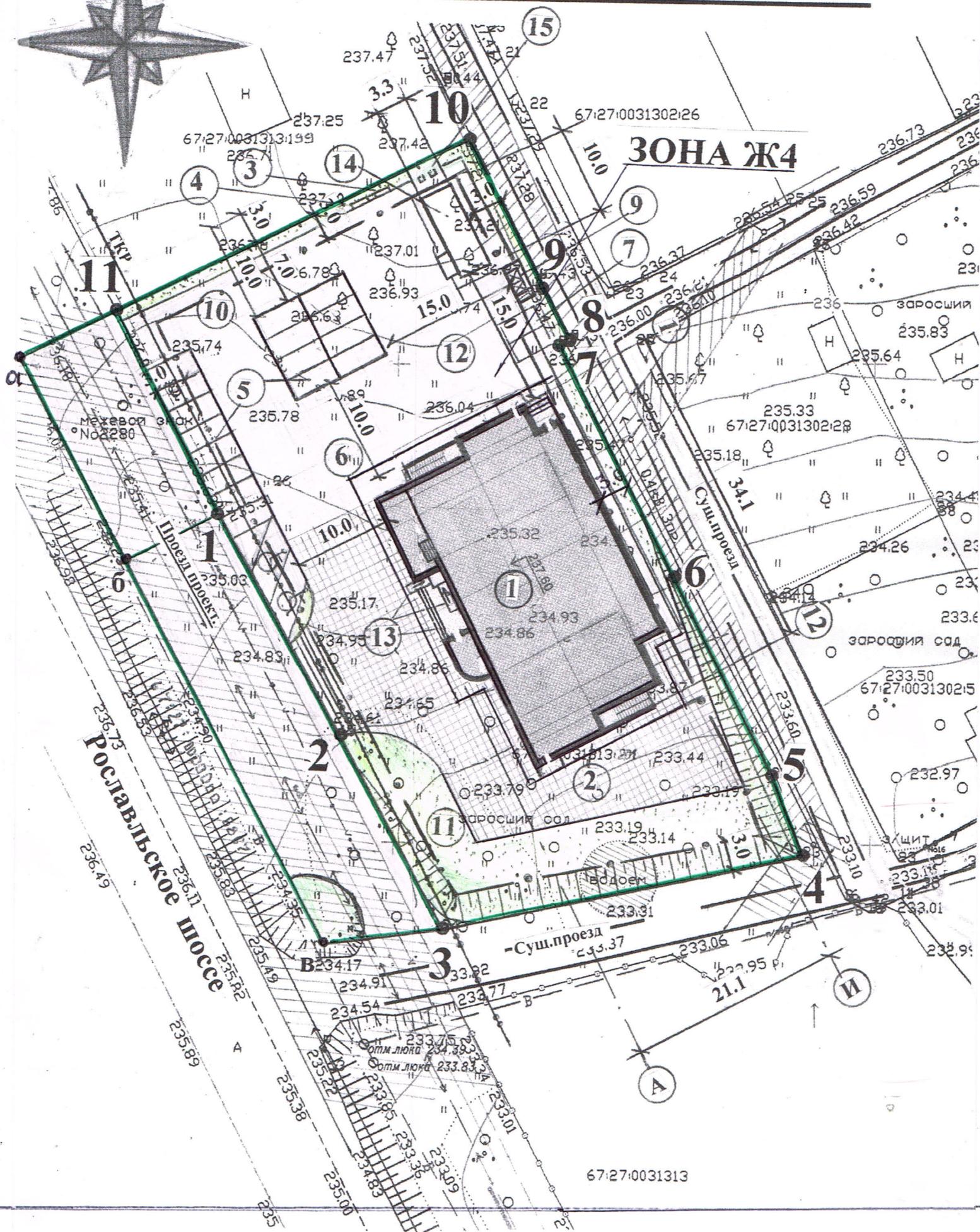
Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты строительством объекта условно разрешенного вида использования земельного участка -в законодательно установленном порядке.

ВЫВОД: исходя из выше изложенного, следует:

В СВЯЗИ С ТЕМ, ЧТО СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ - **ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 3005.47КВ.М)** НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031313:201 ПЛОЩАДЬЮ 3110КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, П. ТИХВИНКА, ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ, САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМИ, ПРОТИВОПОЖАРНЫМИ И ИНЫМИ ТЕХНИЧЕСКИМИ НОРМАТИВАМИ, ДЕЙСТВУЮЩИМИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЯ ПО СОБЛЮДЕНИЮ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ, ИНТЕРЕСЫ И ОХРАНЯЕМЫЕ ЗАКОНОМ ПРАВА КОТОРЫХ МОГУТ БЫТЬ ЗАТРОНУТЫ В ХОДЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ДАННОГО ОБЪЕКТА, **ТО ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031313:201, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, П. ТИХВИНКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БОЛЕЕ 300КВ.М (ПЛАНИРУЕТСЯ 3005.47КВ.М) ВОЗМОЖНО.**

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

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М1:500



67:27:0031313

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый объект общественного питания (код вида 4.6) – 4-х этажный (в том числе три этажа надземных (3-й этаж мансарда) и один этаж подземный подвал)	714.1	М2
2	Отмостка к объекту шириной не менее 1м	150.0	М2
3	Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами	1шт	-
4.	Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты	1шт	-
5.	Кратковременные парковочные площадки на 18м/мест , в том числе 2 м/места для маломобильных групп населения (25кв.мX18м/м с учетом проезда)	450.0	М2
6.	Погрузо-разгрузочная площадка	180.0	М2
7.	Площадка для постановки технологического транспорта на 2м/места – погрузчик, кара	50.0	М2
8.	Урны для мелкого мусора	2 шт	-
9.	Мусоросборочная контейнерная площадка	10.0	М2
10.	Проезды	814.9	М2
11.	Озеленение (не менее 15%)	470.0	М2
12.	Площадка для разворота пожарных машин 15X15	225.0	М2
13.	Пандус для инвалидов	3.0	М2
14.	Транспортабельная котельная установка ТКУ-800	33.0	М2
15.	Технологическая площадка к котельной	10.0	М2
ИТОГО:		3110.0	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

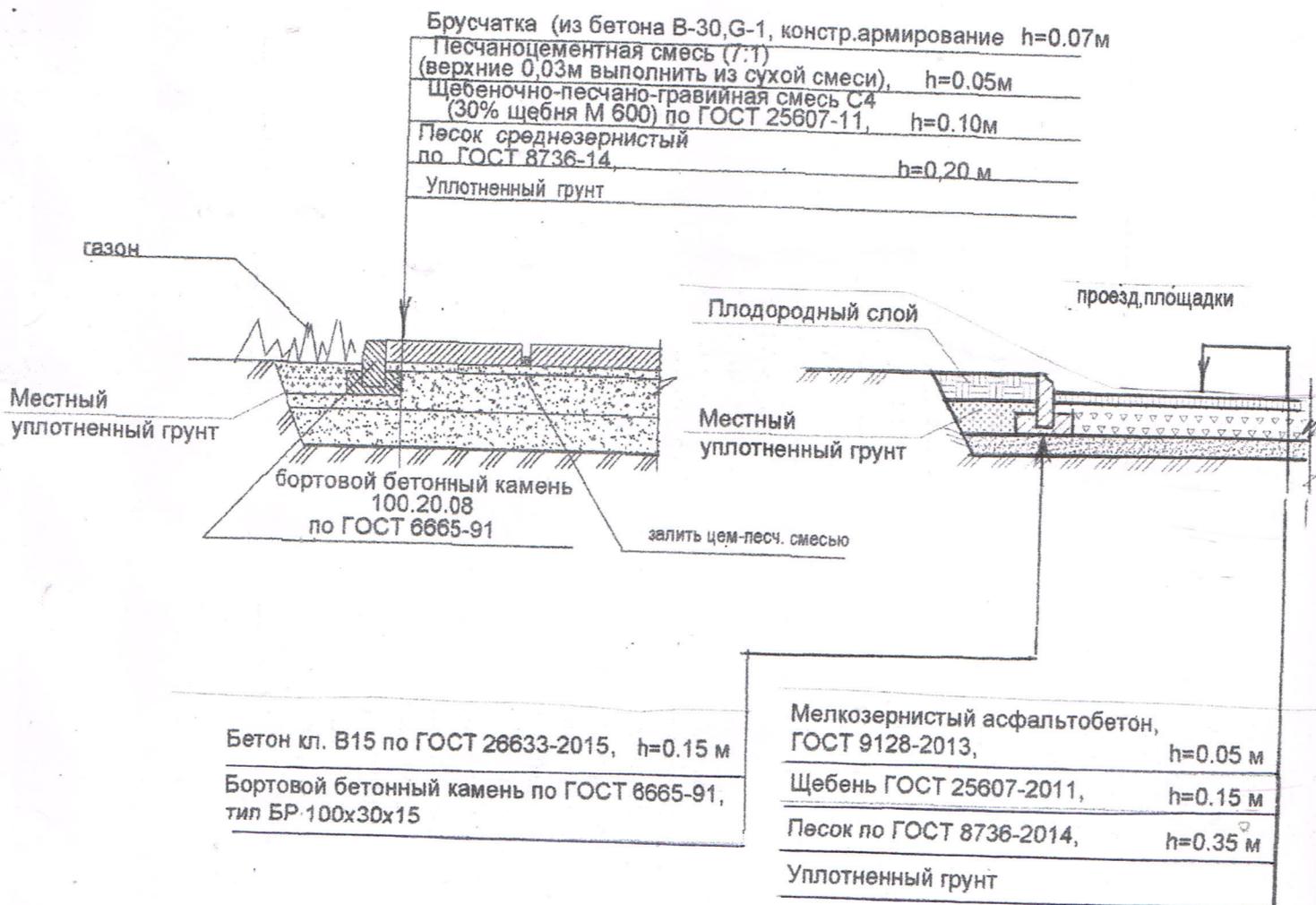
№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201 в лит. 1-11	3110.0	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства:п.1	714.1	м2
3.	Процент застройки (714.1:3110X100)	23	%
4.	Площадь озеленения	470.0	м2
5.	Процент озеленения(470:3110X100)	15.1	%
6.	Площадь твердых покрытий	1925.9	м2
7.	Площадь земельного участка согласно Постановления Администрации г. Смоленска от 08.10.2021 №2595-адм для проездов в лит. 1.2.3.в.б.1	572.0	М2
8.	Площадь земельного участка согласно Постановления Администрации г. Смоленска от 17.06.2022 №1718-адм для проездов в лит. 1.11.а.б.1	280.0	М2

ПРИМЕЧАНИЕ

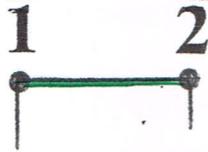
1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201 для строительства объекта капитального строительства условно разрешенного вида использования – объекта общественного питания общей площадью более 300 кв.м (3005.47 кв.м) по адресу : Смоленская область, г. Смоленск, п. Тихвинка выполнена согласно норм СП42.13330.2016 «СНиП 2.07.01- 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 от 30.09.2021 г. за №2531-адм, 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 строительства 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 планируемым строительством объекта (условно разрешенный вид) - в законодательно установленном порядке.

Конструкции покрытий

тротуар, пешеходные зоны



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



1
2
Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031313:201 в лит. 1-11 площадью 3110 кв.м



Границы, в пределах которых разрешается строить объект капитального строительства согласно Градостроительного плана земельного участка



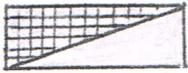
Проектируемый объект капитального строительства общественного питания



Места кратковременной парковки автомашин, в том числе для МГН

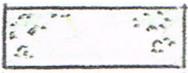


Существующие постройки на смежных земельных участках



Твердые покрытия-брусчатка/асфальтобетон

Озеленение:



-газон



Объект ЗОУИТ по данным Росреестра



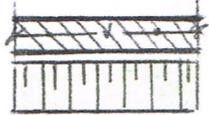
Водоемы по данным Росреестра



Линия ТКР



Граница земельного участка согласно Постановления Администрации г. Смоленска от 08.10.2021 №2595-адм для проездов



Граница земельного участка согласно Постановления Администрации г. Смоленска от 17.06.2022 №1718-адм для проездов

Охранные зоны инженерных сетей

Проектируемые откосы планировки-одерновка



Ограждение земельного участка

				28/2022	ГП	
				Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031313:201, по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п.Тихвинка, на котором предполагается строительство объекта капитального строительства общественного питания общей площадью более 300 кв.м (3005.47 кв.м) при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства.		
Директор	Шевцова Л.И.		ГЕНПЛАН	стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГИП	Шевцова Л.И.				1	
				ООО «Параллель»		
			Схема планировочной организации земельного участка.. Эскиз зданий и сооружений. Технико-экономические показатели. условные обозначения			