ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031279:194 ПЛОЩАДЬЮ 5604КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, П. ОДИНЦОВО, НА КОТОРОМ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА -*ОБЪЕКТА ДЕЛОВОГО УПРАВЛЕНИЯ – БИЗНЕС-ЦЕНТРА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 1000КВ.М (1809.02КВ.М)* ПРИ СОБЛЮДЕНИИ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ НАДЕЖНОСТИ И БЕЗОПАСНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА, НЕ ПРЕВЫШАЯ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА : 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 12.06.2021г. 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 №67:27:0031279:194 площадью 5604кв.м* , расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, п. Одинцово, прилегающей к земельному участку территории, изучения ряда документов, приводим следующее:

Земельный участок *с кадастровым номером* ***№67:27:0031279:194 площадью 5604кв.м*** **, расположенный по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, п. Одинцово** находится в Промышленном районе г. Смоленска в сложившейся застройке объектов общественно-делового назначения и жилых домов.

Земельный участок расположен в примыкании к красной линии Киевского шоссе , обеспечивающего транспортную и пешеходную связь , иными районами г. Смоленска. Земельный участок имеет спокойный рельеф с небольшим уклоном в юго-восточном направлении. Конфигурация земельного участка –в виде неправильного многоугольника. Подъезд к земельному участку осуществляется с северо- западной стороны .

По земельному участку не проходят инженерные сети, отсутствуют какие-либо постройки и зеленые насаждения.

Согласно сведений представленной Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, а так же

градостроительного плана земельного участка категория земель, на которых расположен земельный участок – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка –«Деловое управление».

Правообладателем земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031279:194 площадью 5604кв.м на праве собственности является Новиков Александр Николаевич , что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке от 29.04.2022г.

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, а также Градостроительного плана земельного участка земельный участок располагается в территориальной зоне «ОЖ» –зоне размещения объектов общественно-делового назначения и жилыми домами.

Следуя целям выделения территориальной зоны «ОЖ»: *«Развитие общественно-деловой сферы для обеспечения потребностей жителей города и области, развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для жилой застройки свыше 5 этажей в сочетании объектами общественно-делового назначения , не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки»* , собственник земельного участка Новиков Александр Николаевич, 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, не превышая предельные параметры разрешенного строительства, 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 делового управления –бизнес-центр- 1-но этажное общей площадью 1809.02кв.м здание*. Функциональное назначение планируемого объекта капитального строительства *–бизнес центр , предназначенный для управленческой деятельности , не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также для совершения сделок , не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями , в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности), что соответствует коду (4.1) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору видов разрешенного использования земельных участков.*

Согласно ПРИКАЗА МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 10 июля 2020 г. N 374/пр «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КЛАССИФИКАТОРА ОЪЕКТОВ 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 бизнес-центра кода 23.1.1.2 «Здание многофункционального комплекса», который предназначен для выполнения выше оговоренных функций (управленческая (офисная) и торговая деятельность по совершению сделок).

. Количество работников на объекте -127человек (в том числе МОП, охрана) , посчитано 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 44кв.м земельного участка* , приходится 1 сотрудник, то площадь земельного участка 5604кв.м способна разместит здание бизнес-центра при указанном количестве сотрудников (127сотрудников =5604кв.м земельного участка делим на 44кв.м земельного участка), согласно задания на проектирование застройщика количество единовременных посетителей при их единовременном посещении планируется не более 80чел.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «ОЖ» обязательным условием возможности размещения предполагаемых объектов на земельных участках –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 №67:27:0031279:194 примыкает к красной линии Киевского шоссе , являющейся территорией общего пользования, расположенной с западной стороны.

Согласно градостроительного регламента территориальной зоны «ОЖ» обязательным условием возможности размещения предполагаемых объектов на земельных участках –чтобы *общая площадь объектов капитального строительства была не менее 500кв.м и не более 1000кв.,* в связи с чем планируемый объект капитального строительства общей площадью 1809.02кв.м - более 1000кв.м относятся *к условно разрешенным видам использования земельного участка*.

В связи с тем, что предполагаемый к строительству объект капитального строительства бизнес-центр планируется общей площадью 1809.02кв.м (более 1000кв.м) относится к условно разрешенным видам использования земельного участка, то правообладатель земельного участка обращается в Администрацию города Смоленска с просьбой *о возможном разрешении условно разрешенного вида использования земельного участка* с кадастровым номером №67:27:0031279:194, расположенного по адресу: Смоленская область, г.Смоленск, п. Одинцово в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка Выписки из ЕГРН - «Деловое управление».

Строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства-1-но этажного здания бизнес-центра *общей площадью 1809.02кв.м.* предполагается в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031279:194 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 в проекте –не менее 6м.

Конструкции объекта капитального строительства – здание каркасное с металлическим каркасом со стенами из стеновых утепленных сэндвич-панелей и кровлей –из кровельных утепленных сэндвич-панелей, фундаменты –монолитные бетонные столбчатые и ленточные глубиной заложения в землю согласно действующего норматива Агроклиматического справочника для объектов капитального строительства –не менее 1.29м (планируемая глубина заложения фундамента - 1.5м в соответствии с рельефом местности),перекрытия –сборные железобетонные плиты, крыша – чердачного типа. Степень огнестойкости конструкций объекта - II (вторая). Категория помещений по пожароопасности –Д «Непожароопасно».

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

Строительство отдельно стоящего объекта капитального строительства-предполагается с учетом соблюдения единой цветовой гаммы архитектурной концепции внешнего облика сложившейся застройки района ; количество этажей объекта- 1 этаж, высота здания –не более 7м .

Согласно требований статьи 17 ныне действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади , занимаемой объектом капитального строительства 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.

В *обоснование необходимости* строительства отдельно стоящего объекта капитального строительства делового управления -бизнес-центра общей площадью 1809.02*кв.м* в границах земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031279:194 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 500м отсутствует*. Согласно осуществляемой предпринимательской деятельности застройщик-

правообладатель земельного участка предполагает строительство выше оговоренного объекта в целях обеспечения населения района и области высокого качества юридическими услугами и по доступным ценам .

Размещение проектируемых объектов, зданий сооружений 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 не менее 6м, здания на смежных участках отсутствуют. Отступ проектируемого здания от границ собственного земельного участка –не менее 6м, что позволяет соблюсти нормируемое расстояние до зданий на смежных земельных участках при их строительстве.
- 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) .

В границах земельного участка площадью 5604кв.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 бизнес -центр, 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- бизнес-центр (1-но эт).

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

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

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

Лит.5-Кратковременные парковочные площадки на 25м/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-Площадка для отдыха персонала
Лит.9-Мусоросборочная контейнерная площадка
Лит.10-Местная дождевая канализация, в том числе:
Лит. 10а- дождеприемный колодец
Лит.10б--колодец накопитель.
Лит.11-Проезды
Лит.12-Озеленение
Лит.13-Блок-модульная котельная
Лит.14-Биотуалет
Лит.15-Пандусы для инвалидов

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

Определим согласно укрупненных норм расчета возможность строительства планируемого объекта капитального строительства общей площадью 1809.02кв.мна земельном участке с кадастровым номером площадью 5604кв.м. Согласно приложения «Д» «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков», таблицы Б.1 Свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» при норме 44кв.м земельного участка на 1 работника на земельном участке возможно разместить здание бизнес-центра общей площадью 1809.02кв.м с количеством работников 127чел (5604:44), количество планируемых посетителей –не более 80человек в наиболее загруженную смену. .

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-бизнес-центр с размерами в осях 33.0мХ54.0м, площадь земельного участка под объектом -1945кв.м (площадь застройки).

Лит 2 :Согласно требований строительно-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отмостка шириной не менее 1 метра.-площадь земельного участка под отмосткой -220кв.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 70кв.м общей площади необходимо кратковременных парковочных мест не менее 25м/мест (1809.02:70) , в том числе 2 м/места для инвалидов 2Х6.0мХ3.6м (2Х21.6кв.м), площадь земельного участка под которой составляет 330.7кв.м (12.5кв.м на одно место без учета проезда Х 23м/мест+2Х21.8кв.м для инвалидов) . С учетом проезда площадь под каждым м/местом составит 25кв.м. Всего площадь под 25 м/местами с учетом проезда составит 625кв.м (25кв.мХ25м/мест). 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 - 6мХ3.6м –по СП59.13330.2016 «СНиП35-01-2001Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» . Расстояние от здания до парковочных площадок при количестве 25 м/мест –не менее 15м (планируется 17м).

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.

Согласно технологических требований предусмотрены места для стоянки технологического транспорта на 2м/места- площадь 25.0кв.мкв.м (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 1809.02кв.м необходимо не менее 2-х м/мест для технологического транспорта, а погрузо-разгрузочная площадка составит 180кв.м (90кв.м Х2м/места).

Лит.8. Предусмотрена площадка для отдыха персонала –СП18.13330.2011 «СНиП II-89-80*» площадью 60кв.м (по заданию на проектирование) .

Лит.9,14: В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии сСанПиН2.1.3684-21«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 участка предусмотрены: урна для мелкого мусора и огороженная мусоросборная контейнерная площадка площадью земельного участка 10кв.м , биотуалет площадью 2.0кв.м- вывоз мусора и отходов бытовых –

централизовано по договору со спец.АТХ. К мусоросборной контейнерной площадке и биотуалету 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 объекта культурного наследия 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 участка предусмотрена ливневая канализация с дождеприемным колодцем и колодцами накопителями площадью земельного участка -6кв.м с последующим вывозом накопившихся в колодце отложений централизованно по договору со спецАТХ .

Лит.11: Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта , площадь под проездами –1670.7кв.м. Кроме того, с западной стороны земельного участка 5,4,3,2,1,14 Постановлением Администрации г. Смоленска от 29.12.2021г. №3426-адм для проезда предоставлен земельный участок площадью 1701кв.м в лит.1-20 .

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

Лит.13. Блок-модульная котельная предназначена для снабжения газом проектируемого бизнес-центра. Следует соблюдать охранную зону 10м в радиусе , в которой необходим подъезд и для обслуживания объекта.

В целях соблюдения противопожарных требований ст.67 Федерального закона №123-ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» от 28.07.2008г. к объекту имеются фактического пользования подъездные пути нормируемой ширины (не менее 3.5м) , на объектах проектируется необходимое количество эвакуационных выходов , к объектам имеется свободный доступ пожарных машин по твердому покрытию, наружное пожаротушений –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» объект делового управления –бизнес-центр по санитарной классификации не классифицируется.

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 - *ОБЪЕКТА ДЕЛОВОГО УПРАВЛЕНИЯ –БИЗНЕС-ЦЕНТРА* ***ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 1000КВ,М (1809.02КВ.М)*** НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031279:194 ПЛОЩАДЬЮ 5604КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.СМОЛЕНСК, П. ОДИНЦОВО, ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ , САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИМИ , ПРОТИВОПОЖАРНЫМИ И ИНЫМИ ТЕХНИЧЕСКИМИ НОРМАТИВАМИ , ДЕЙСТВУЮЩИМИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, НЕ ПРЕВЫШАЯ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, 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 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА БОЛЕЕ 1000КВ.М (1809.02КВ.М) ВОЗМОЖНО.**

Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»

_____ Л.И.Шевцова

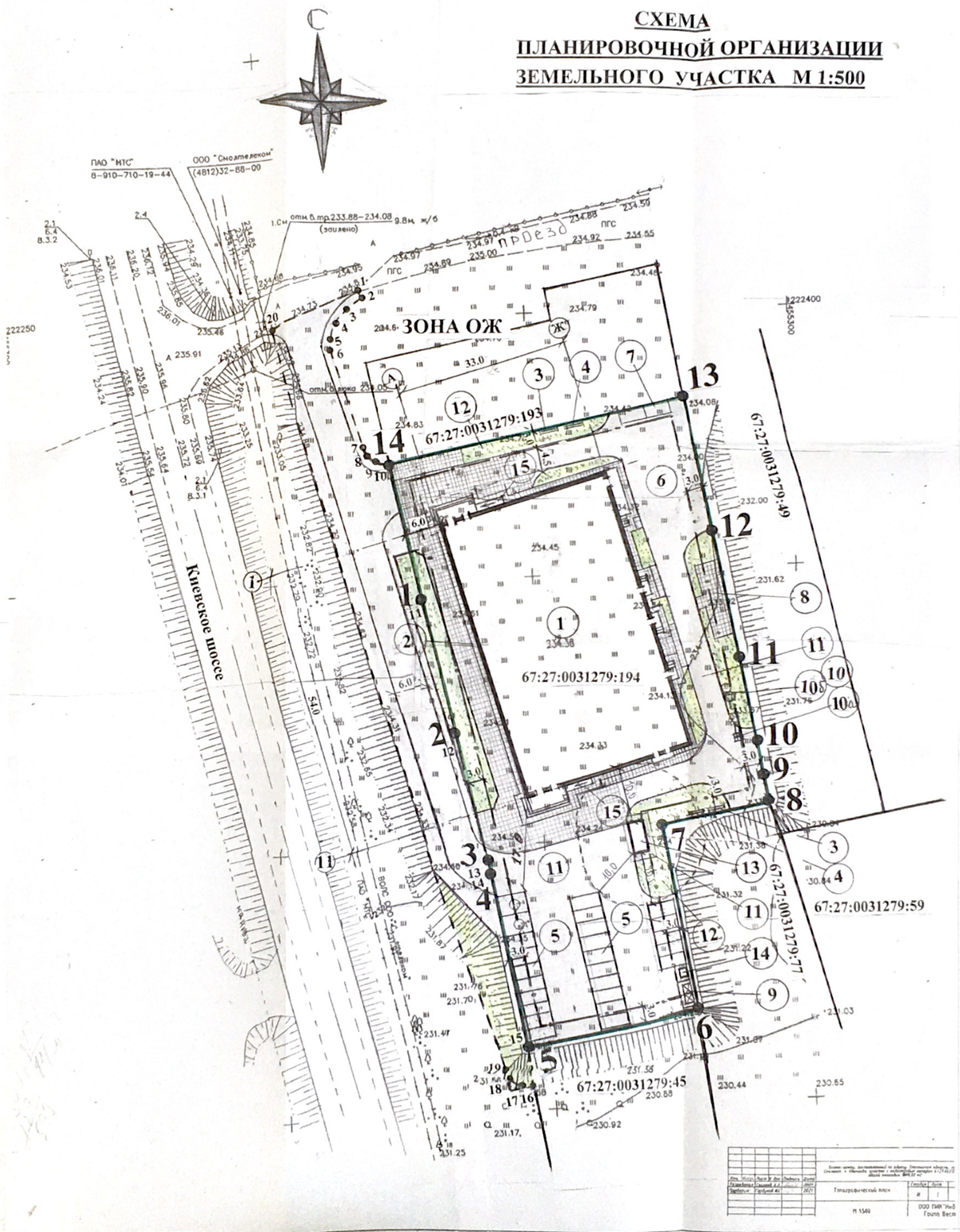
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Публичная кадастровая карта Смоленская область, город Смоленск



Место размещения земельного участка

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031279:194 в лит. 1-14 площадью 5604кв.м

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

Проектируемый объект капитального строительства бизнес-центр

Проектируемая блок-модульная котельная

Места кратковременной парковки автомашин, в том числе для МГН

Мусоросборная контейнерная площадка

Твердые покрытия-асфальтобетон/брусчатка

Озеленение:

-газон

Границы земельного участка для проезда в лит.1-20 площадью 1701кв.м

Охранная зона блок модульной котельной в радиусе 10м вокруг объекта.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Проектируемый объект капитального строительства- бизнес-центр (1-но эт)	1945.0	М2
2	Отмостка к зданию шириной не менее 1м	220.0	М2
3	Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами	2шт	-
4.	Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты		
5.	Кратковременные парковочные площадки на 25м/мест , в том числе 2 м/места для маломобильных групп населения (25кв.мХ25м/м)	2шт 625.0	- М2
6.	Погрузо-разгрузочная площадка	180.0	М2
7.	Площадка для постановки технологического транспорта на 2м/места – погрузчик, кара	25.0	М2
8.	Площадка для отдыха персонала	60.0	м2
9.	Мусоросборочная контейнерная площадка	10.0	М2
10.	Местная дождевая канализация, в том числе:	6.0	М2
10а	- дождеприемный колодец		
10б	-колодец накопитель.		
11.	Проезды	1670.7	М2
12.	Озеленение	840.6	М2
13.	Блок-модульная котельная	20.0	М2
14.	Биотуалет	2.0	М2
15.	Пандусы для инвалидов	10.0	М2
	ИТОГО:	**5604.0**	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031279:194 в лит. 1-14	5604.0	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства:п.1	1945.0	м2
3.	Площадь застройки по п.п.1,13 (1945+20)	1965.0	м2
4.	Процент застройки (1965:5604X100)	35%	%
5.	Площадь озеленения	840.6	м2
6.	Процент озеленения(840.6:5604X100)	15	%
7.	Площадь твердых покрытий	2798.4	м2
8.	Площадь земельного участка для проезда в лит.1-20, в том числе:	1701.0	М2
	-твердые покрытия проезда и тротуара	1205.0	М2
	-озеленение (одерновка откоса, посев травы)	496.0	

ПРИМЕЧАНИЕ

1. Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031279:194 для строительства объекта капитального строительства условно разрешенного вида использования –объекта делового управления –бизнес-центра общей площадью более 1000кв.м (1809.02кв.м) по адресу : Смоленская область, г. Смоленск, п. Одинцово выполнена согласно норм СП42.13330.2016 «СНиП2.07.01- 89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям», СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом сложившейся градостроительной ситуации, в соответствии с Правилами Землепользования и застройки Города Смоленска, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021г. 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 строительством объекта (условно разрешенный вид) -в законодательно установленном порядке.

Директор	Шевцова Л.И.	
ГИП	Шевцова Л.И.	

42/2022 ГП

Технико-экономическое обоснование возможности строительства объекта капитального строительства условно разрешенного вида использования –объекта делового управления - бизнес-центра общей площадью более 1000кв.м (1809.02кв.м) на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031279:194 площадью 5604кв.м, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, п. Одинцово.

ГЕНПЛАН	стадия	лист	листов
		1	
Схема планировочной организации земельного участка. Экспликация зданий и сооружений. Технико-экономические показатели. условные обозначения	ООО «Параллель»		