ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПАРАЛЛЕЛЬ»

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

* Юридический адрес предприятия: 214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.22, офис 23,

*Фактический адрес предприятия: 214004, г. Смоленск, ул. Багратиона, д.4, офис 58,

тел 8-915-641-01-05, email: parallel.parallel@mail.ru

Заявитель: Никищенков Александр Иванович

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 площадью 13200кв.м :с «Для производственной базы» на «Производственная деятельность» (код 6.0), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе, 5км, на котором расположен существующий объект капитального строительства нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:

-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.

-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,

-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,

при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции): градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических , противопожарных требований, а так же при соблюдении прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 площадью 13200кв.м :с «Для производственной базы» на «Производственная деятельность» (код 6.0) .

Директор _____ **Л.И. Шевцова**

ГИП _____ **Л.И. Шевцова**

Г. СМОЛЕНСК

2025

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 площадью 13200кв.м :с «Для производственной базы» на «Производственная деятельность» (код 6.0), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе, 5км, на котором расположен существующий объект капитального строительства нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,
при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции): градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических , противопожарных требований, а так же при соблюдении прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 площадью 13200кв.м :с «Для производственной базы» на «Производственная деятельность» (код 6.0)

В результате визуального обследования 18.07.2025г. Обществом с ограниченной ответственностью «Параллель», являющегося членом СРО АС «СтройПроект», а также членом СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс», имеющего Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации и обследованию строительных конструкций зданий и сооружений, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №59 , выданное НП СРО Проектировщиков «СтройПроект» от 16.07.2012г., *земельного участка с кадастровым номером* 67:27:0031327:14 площадью 13 200кв.м , расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе, 5км , а также объекта капитального строительства объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,

-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,
прилегающих к земельному участку территорий, изучения ряда документов, приводим следующее:

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 , на котором расположен действующий существующий объект капитального строительства нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,
расположенный в границах указанного земельного участка, разработана на основании заявки заказчика, правоустанавливающих документов на земельный участок и на объект недвижимости , топографической съемки масштаба 1:500, представленной правообладателем объекта, Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм (в ред. от 10.08.2022№2309-адм, 15.09.2023 №2505-адм, 26.12.2024 №3160-адм, 17.07.2025 №1073-адм).

Согласно Градостроительного плана земельного участка №РФ-67-2-02-0-00-2025-0000-0, подготовленного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации г. Смоленска 29.04.2025г. земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031327:14 , на котором расположен объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,
находятся в Промышленном районе г. Смоленска в территориальной зоне Ж3-п-*зоне застройки многоэтажными жилыми домами и существующими производственными объектами. Согласно п.2.2 Правил существующие производственные объекты не должны оказывать вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационные воздействия, загрязнения почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия) за пределами установленных границ участков этих объектов*.

Согласно правоустанавливающих документов в соответствии с планами 1-ого и 2-ого этажей из Технического паспорта , выполненного ОГБУ «Смоленское областное бюро технической инвентаризации», объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м-2х этажное отдельно стоящее нежилое здание , в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,
-отдельно стоящее 2-х этажное здание.
Помещения, расположенные в нежилом 2-х этажном здании с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м (979.0кв.м +932.3кв.м+659.5кв.м) по праву собственности принадлежат следующим правообладателям:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м. принадлежит на основании Договора купли-продажи от 13.07.2005г. *Васькину Юрию Александровичу*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 9 сентября 2005г. серии 67-АБ за №052134- 1-но этажное,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м принадлежит на основании Соглашения о реальном разделе объекта недвижимости и прекращении общей долевой собственности от 06.09.2005г, Договора купли-продажи от 15.07.2005г. *Кошкину Андрею Анатольевичу*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 6 октября 2005г. серии 67-АБ за №052622 (помещения №№1,2,3,4,8,9,9а,10 на 1-ом этаже и помещения №№1,2,2а,3,4,4а,4б,5,6,7,8,9 на 2-ом этаже)-2-х этажное,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м, принадлежит на основании Соглашения о реальном разделе домовладения и прекращении общей долевой собственности от 06.09.2005г, Договора купли-продажи от 15.07.2005г. *Никищенкову Александру Ивановичу*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 6 октября 2005г. серии 67-АБ за №052622 (помещения №№1-14 на 1-ом этаже и помещения №№1-15 на 2-ом этаже)-2-х этажное.

Согласно правоустанавливающих документов Выписки из ЕГРН на здание объект капитального строительства, объект недвижимости имеет назначение-«Нежилое». Земельный участок, на котором расположено нежилое здание имеет вид разрешенного использования согласно документов –«Для производственной базы».

Согласно сведений официального сайта Администрации г. Смоленска- карты территориального зонирования ныне действующих Правил землепользования и застройки г. Смоленска , утвержденных постановлением Администрации г. Смоленска от 30.09.2021г. за №2531-адм, (в ред. от 10.08.2022 №2309-адм, 15.09.2023 №2505-адм, 26.12.2024 №3160-адм, 17.07.2025 №1073-адм), земельный участок с видом разрешенного использования « Для призводственной базы» и объект недвижимости «Нежилое здание » , располагаются в территориальной зоне «Ж3-п » , основные виды разрешенного использоваия земельного участка которой не содержат такой вид как « *Для призводственной базы*», но содержат вид разрешенного использования земельного участка «Производственная деятельность» (код 6.0) и относится это вид разрешенного использования земельного участка **«Производственная деятельность» (6.0) к условно разрешенным видам использования**.

В связи с тем, что согласно документов существующий вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 площадью 13 200кв.м «Для производственной базы» не содержится в видах разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж3-п, то в целях упорядочения землепользования пользователи земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 и правообладатели объекта(ов) капитального строительства, объекта(ов) недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031327:240, в том числе нежилых помещений :
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.- **Васькин Юрий Александрович,**
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м -**КошкинАндрей Анатольевич,**
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м -**Никищенков Александр Иванович,**
обращаются в Администрацию города Смоленска с просьбой *о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка* «Производственная деятельность» (6.0) вместо указанного вида в правоустанавливающих документах « *Для призводственной базы*» .

***Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка* «Производственная деятельность» (6.0) вместо указанного вида в правоустанавливающих документах « *Для призводственной базы*» *возможно* при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта : градостроительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных требований, а также с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы**

и охраняемые законом права которых могут быть затронуты при изменении вида разрешенного использования земельного участка.

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

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031327:14 имеет следующее расположение в системе сложившейся застройки:

- по границе лит.1-6 расположены земли общего пользования -проезды.

-по границе лит. 7-9 расположен смежный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031327:33 (на земельном участке расположено кирпичный жилой дом на расстоянии 51м от здания с кадастровым номером 67:27:0031309:240.

-по границе лит.9,10 расположены земли общего пользования -проезд.

-по границе лит. 10,11,12,13,14,1 расположен смежный земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031327:28 (на земельном участке расположено кирпичное нежилое здание на расстоянии 27м от здания с кадастровым номером 67:27:0031309:240.

Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0031327:240 согласно правоустанавливающих документов –отдельно стоящее 2-х этажное кирпичное *нежилое здание* общей площадью 2570.8кв.м, площадь застройки -2083.3кв.м (1153.5+535.1+394.7) . Расположен объект на земельном участке в границах допускаемого места размещения ОКС -от границ более 3м, установленных Градостроительным планом земельного участка, ПЗЗ г. Смоленска.

Согласно Градостроительного плана земельного участка земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031327:14 расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий и имеет следующие ограничения: охранная зона инженерных коммуникаций (по сведениям Росреестра)-газопровод с охранной зоной по 2м в обе стороны от сети, третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром – Сервис», СЗЗ предприятий, сооружений и иных объектов.

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

Здание -кирпичное. Перекрытие -железобетонное.Степень огнестойкости объекта –II (вторая), категория помещений по

пожароопасности –Д «Непожароопасно», класс функциональной пожарной опасности –Ф5.1, класс конструктивной пожарной опасностьи –СО. Количество работников – 20 человек, количество единовременно пребывающих людей в здании -не более 35 человек с учетом посетителей. Процент застройки – 15.7 % (2083.8кв.м площадь застройки здания делим на площадь земельного участка 13 200кв.м и умножаем на 100%). Использование *нежилого здания в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации , кадастра и картографии от 16.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 23.06.2022г) для вида разрешенного использования «Производственная деятельность» (код 6.0)- изготовление вещей промышленным способом:в столярно-сушильном цехе осуществляется производство мебели с лакированием и окаской.*

Производственная деятельность в здании по изготовлению вещей промышленным способом (*производство мебели с лакированием и окаской)* ведется с момента покупки объекта с 2005г. и по настоящее время, предыдущими собственниками осуществлялся этот же вид деятельности, т.е с момента завершения строительства здания -с 1985г, т.е. более 40лет.

На настоящий период в целях недопущения *вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационные воздействия, загразнения почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия) за пределами установленных границ участка указанного земельного участка на объекте установлено современное технологическое оборудование, исправно работают вентиляционные системы, обеспечивающие чистоту выходящего в атмосферу воздуха, что обеспечивает* надежную защиту окружающей среды: воздушного и водного пространства, недр земли, животного и растительного мира, и санитарно-защитная зона не выходит за границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14, т.е. соблюдаются требования раздела 2.2, п.1 Градостроительного плана земельного участка.

Размещение объекта в границах земельного участка соответствует градостроительными, санитарно-эпидемиологическими , противопожарными и иными требованиями надежности и безопасной эксплуатации объектов, с учетом регламентов территориальной зоны ныне действующих Правил Землепользования и застройки г. Смоленска, не превышая предельные параметры разрешенного строительства , а также с учетом требования по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе реконструкции объекта .

Согласно п. 2.4 ст.29 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для разрешенного использования земельного участка «Производственная деятельность» (6.0) не подлежит установлению. Процент застройки на земельном участке

67:27:0031327:14 составляет 15.7 % (2083.8кв.м площадь застройки здания делим на площадь земельного участка 13 200кв.м и умножаем на 100%).

Согласно градостроительного регламента п.2.2 ст.29 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений , сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий , строений, сооружений: не менее 5м со стороны улиц и проездов и не менее 3м со стороны смежных участков. Отступ здания от границ земельного участка фактически более 3.0м.

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

Существующий производственный объект имеет следующие виды инженерно-технического обеспечения: электроснабжение-центральное, водоснабжение- привозное, водоотведение- местный септик с водонепроницаемым выгребом, отопление индивидуальное от газового котла, приточно-вытяжная принудительная и естественная вентиляция, охранно-пожарной стгнализацией.

Согласно ст.29 п.2.1 минимальная площадь земельных участков принимается согласно ст.17 Правил землепользования и застройки города Смоленска. Согласно требований статьи 17 ныне действующих Правил Землепользования и застройки города Смоленска, минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади , занимаемой объектом капитального строительства, объектом недвижимости и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади для размещения парковочных машино-мест, проездов , озеленения и иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации в соответствии с настоящими Правилами, СанПиН, местными нормативами градостроительного проектирования и техническими регламентами, обеспечивающими соблюдение градостроительных регламентов.

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

В границах земельного участка площадью 13 200кв.м с учетом существующего размещения объекта в соответствии со ст. 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска размещаются не только объект капитального строительства , объект недвижимости, но и все площадки и элементы благоустройства, необходимые для его обслуживания и эксплуатации , а именно: согласно экспликации зданий и сооружений Схемы планировочной организации земельного участка –графической части приложения к настоящему технико-экономическому обоснованию в границах земельного участка предусмотрено:

Лит.1-Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, площадью застройки 2083.3кв.м, в котором расположены нежилые помещения:

-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,

-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,

-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м

Лит.2-Отмостка вокруг здания 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 5м/мест (2.5Х5Х4) , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения(3.6Х6) (с учетом проезда 25квмХ5)

Лит.6-Кратковременные парковочные площадки на 4м/места грузового автотранспорта 12Х5Х4

Лит.7-Мусоросборочная контейнерная площадка

Лит.8-Биотуалет

Лит.9-Проезды

Лит.10-Озеленение существующее

Лит.11-Погрузо-разгрузочные площадки

Лит.12-Место стоянки технологического транспорта на 3 м/место 2.5Х5 Х3 (с учетом проезда 25.0кв.м)

Лит.13-Водоприемный колодец дождевой канализации с колодцем накопителем

Лит.14-Объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0000000:2427 (согласно градостроительного плана земельного участка -сооружение.

-Пандус для инвалидов (не предусмотрен -заезд прямо с уровня земли).

В обоснование соблюдения проектных нормативов, СНиП, СанПнН, приводим следующее по каждому из перечисленных пунктов с Лит.1 по Лит.14:

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

Лит.1- Существующий объект капитального строительства, объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, площадью застройки 2083.3кв.м, в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,площадь застройки 1153.5кв.м,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,площадь застройки 535.1кв.м,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м, площадь застройки 394.7кв.м.

Лит 2 -Согласно требований строительно-технического проектирования вокруг зданий для защиты стен от капиллярной влаги должна устраиваться асфальтовая отмостка шириной не менее 1 метра.

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

Лит.5,Лит.6- Согласно ст.23 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска при норме 1 м/место на 5 работников в максимальную смену (при количестве рабтнико на объекте -20человек требуется не более 4 м/места, с учетом приезжающих посетителей проектом предусмотрено парковочных машино-мест 5(пять) , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения. Размер стояночного места обычной автомашины 2.5мХ5м(12.5кв.м), для инвалидов 6.0мХ3.6м (21.6кв.м). С учетом проезда площадь под стояночное место -25кв.м соглсно ст.23 Правил.
Для стоянки грузовых машин предусмотрено 4 парковочных места. Размер стояночного места для грузовых автомобилей 12мХ5м, площадь под 4-е м/места земельного участка -240кв.м.
Стояночные места для автомашин приняты в соответствии с габаритом перевозимого груза автотранспортом –I-ой категории (длина до 5 м, ширина до 2.5м), грузовых машин -до 12м и шириной до 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» .

Лит.7,Лит.8,Лит.13- В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и прилегающих территорий в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно- эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению , атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участка предусмотрены: урна для мелкого мусора , мусоросборные контейнеры с герметически закрывающейся крышкой, вывоз мусора и отходов бытовых – централизовано по договору со спец.АТХ. Предусмотрен биотуалет.

В целях соблюдения экологической чистоты территории земельного участка и исключения подтопления прилегающих территорий дождевыми водами в соответствии с СанПиН2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению , атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно- противоэпидемических (профилактических) мероприятий» на земельном участке предусмотрена организация рельефа вертикальной планировкой с отводом дождевых вод на пониженный рельеф к дождеприемной решетке и колодцу накопителю, не подтопляя смежные территории. Вывоз накопившихся стоков производится периодически по мере накопления иловых отложений по договоренности со спец организацией, имеющей соответствующи й допуск к указанному виду работ.

Лит.9- Проездные пути по земельному участку - для обеспечения проезда машин работников, посетителей, машин пожарной службы и спецавтотранспорта -площадь под проездными путями 5504.2кв.м.

Лит.10: Озеленение- площадь под озеленением составляет не менее 15% согласно ст.22 Правил землепользования и застройки г. Смоленска ,
п. «Прочие». Фактически площадь озеленения составляет 3700кв.м, озеленение существующее деревья сохраняются, газон. Существующее озеленение является санитарным барьером со стороны жилой зоны.

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

Лит. 11- Согласно ст. 24 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска предусмотрены площадки погрузо-разгрузочные площадью 400кв.м Х3 площадки.

Лит.12- Согласно ст.24 Правил Землепользования и застройки г. Смоленска предусмотрено 3 м/мести для стоянки технологического транспорта .
Лит.14-объект капитального строительства газопровод с охранной зоной по 2м в обе стороны с кадастровым номером 67:27:0000000:2427.

Регламенты противопожарные.

- Согласно требований п.5.1.3 Свода Правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям» расстояние между зданиями II-й степени огнестойкости класса функциональной пожарной опасности Ф5.1 «КН» и на соседнем земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031327:28 постройки «2КН»- 2-ой степени огнестойкости, нормируемое составляет не менее 9м по табл. 3 СП4.13130, фактически указанное расстояние составляет 27м, что намного более нормируемого расстояния . На других смежных земельных участках расстояние до зданий -51м (на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031327:33).

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

Регламенты санитарно-эпидемиологические.

- Согласно требований Свода Правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздела «Улучшение микроклимата», п.14.21 с учетом соблюдения норм инсоляции близ расположенных зданий при размещении объекта согласно проектных данных существующие уровни инсоляции соседних зданий не нарушатся (при просчете по инсоляционной линейке уровень инсоляции соседних зданий при их расположении на самом близком расстоянии в 27-ми м от здания –нормируемый-не менее 2-часов) . На настоящий период на соседнем участке с кадастровым номером 67:27:0031327:33 объект расположен на расстоянии 51м от здания .

Согласно п.2.10 ст.29 ПЗЗ г. Смоленска класс санитарной опасности объектов -V.

Существующий в течении длительного времени (более 40 лет) действующий объект по производству мебели с лакированием и окраской согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» относится к IV классу санитарной классификации (деятельность с периода ввода в эксплуатацию с 1985г не менялась).

На настоящий период в целях недопущения *вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационные воздействия, загразнения почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия) за пределами установленных границ участка указанного*

объекта планируется эксплуатация объекта без изменения его функционального назначения при проведении нормируемого контроля за уровнем ПДК: на объекте на настоящий период имеется технологическое оборудование, обеспечивающее при его работе недопущение негативного воздействия на окружающую среду: воздушного и водного пространства, недр земли, животного и растительного мира, санитарно-защитная зона не выходит за границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14, т.е. соблюдаются требования раздела 2.2, п.1 Градостроительного плана земельного участка.

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

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

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

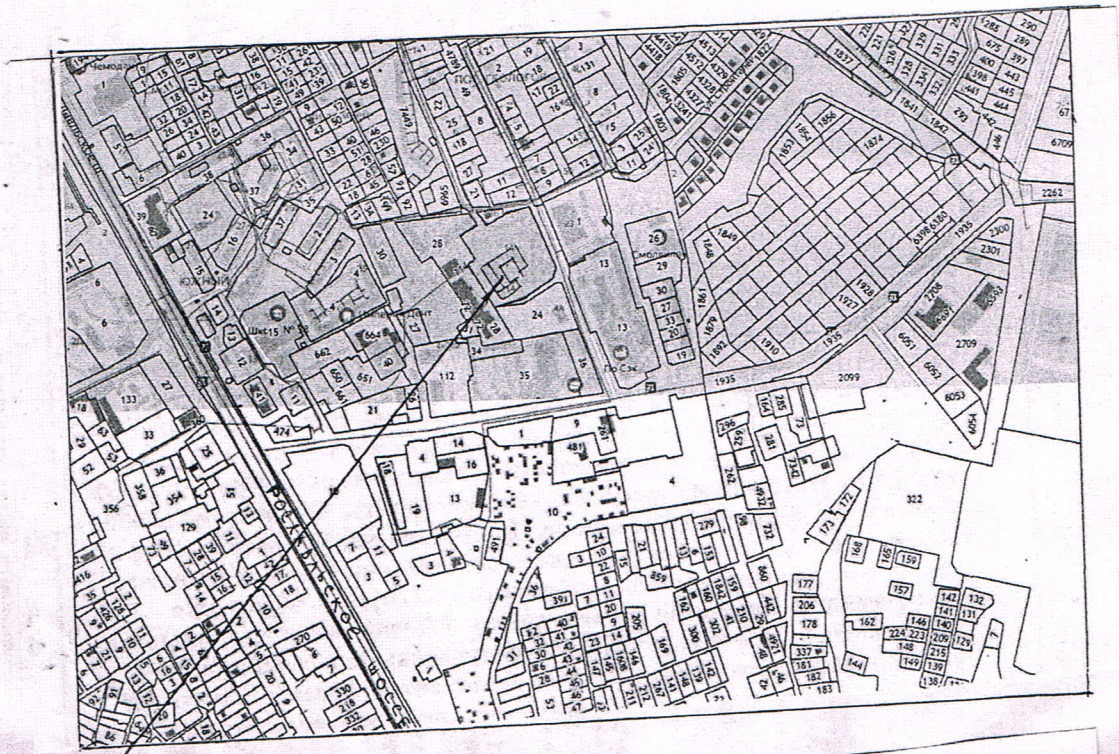
ВЫВОД: исходя из выше изложенного, следует:

В связи с тем, что действующий в течении длительного времени (более 40 лет) существующий объект капитального строительства нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,
расположенный на *земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031327:14* по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Рославльское шоссе, 5км, при изменении вида разрешенного использования земельного участка с «Для производственной базы» на условно разрешенный вид «Производственная деятельность» (6.0) соответствует техническим регламентам надежности и безопасной эксплуатации объекта : градостроительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным требованиям, а также с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты при изменении вида разрешенного использования земельного участка , то предоставление разрешения на условно разрешенный

вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 с «Для производственной базы » на условно разрешенный вид –«Производственная деятельность» (код 6.0), согласно Схемы планировочной организации земельного участка , являющейся графическим приложением к настоящему технико-экономическому обоснованию, **ВОЗМОЖНО**.

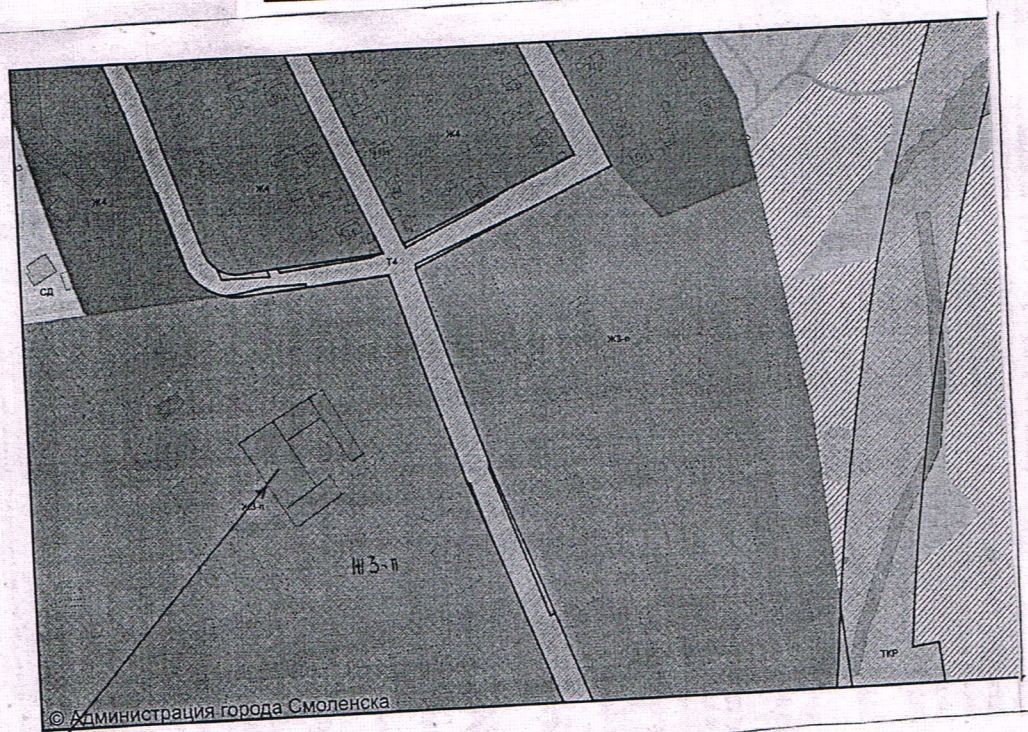
Технико-экономическое обоснование составила ГИП ООО «Параллель»
_____ Л.И.Шевцова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



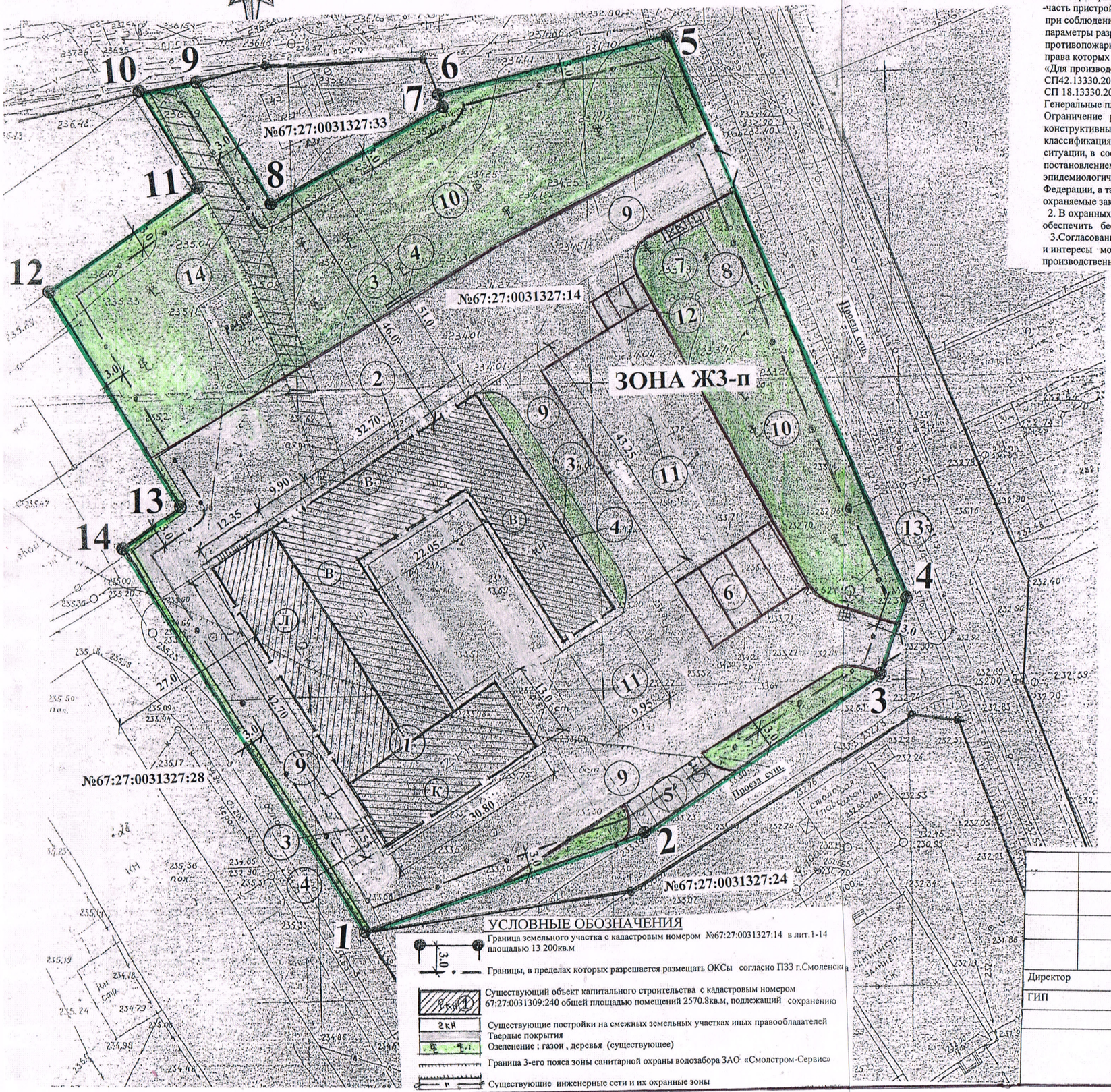
Место размещения земельного участка и объекта капитального строительства , объекта недвижимости

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Место размещения земельного участка и объекта капитального строительства , объекта недвижимости

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка с кадастровым номером №67:27:0031327:14 в лит.1-14 площадью 13 200кв.м
- Границы, в пределах которых разрешается размещать ОКСы согласно ПЗЗ г.Смоленска
- Существующий объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью помещений 2570.8кв.м, подлежащий сохранению
- Существующие постройки на смежных земельных участках иных правообладателей
- Твердые покрытия
- Озеленение : газон , деревья (существующее)
- Граница 3-его пояса зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис»
- Существующие инженерные сети и их охранные зоны

ПРИМЕЧАНИЕ

1. Схема планировочной организации земельного участка для возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 площадью 13200кв.м с «Для производственной базы» на «Производственная деятельность» (код 6.0), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе, 5км, на котором расположен существующий объект капитального строительства объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:
-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,
-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м,
при соблюдении технических регламентов надежности и безопасной эксплуатации объекта, не превышая предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции): градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических , противопожарных требований, а так же при соблюдении прав граждан и юридических лиц, интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе внесения изменений в вид разрешенного использования земельного участка с «Для производственной базы» на «Производственная деятельность» (код 6.0), выполнена согласно норм СП42.13330.2016 «СНиП2.07.01- 89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка («СНиП II—89-80* Генеральные планы промышленных предприятий»), СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно- планировочным и конструктивным решениям», СанПиН 2.2.1/2.2.2.1200- 03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом сложившейся градостроительной ситуации, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска , с учетом градостроительных, санитарно-эпидемиологических и противопожарных требований, действующих на территории Российской Федерации, а так же с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц , интересы и охраняемые законом права которых могут быть затронуты в ходе размещения (сохранения) данного объекта.
2. В охранных зонах инженерных сетей не производить постройки , не высаживать деревья и кустарники, обеспечить беспрепятственный доступ собственникам сетей для их осмотра и ремонта при необходимости.
3.Согласования с заинтересованными службами г. Смоленска, а так же третьими лицами, чьи законные права и интересы могут быть затронуты изменением вида разрешенного использования земельного участка с «Для производственной базы» на «Производственную деятельность»(6.0) -в законодательно установленном порядке.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1.	Существующий объект капитального строительства объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 общей площадью 2570.8кв.м, в котором расположены нежилые помещения:	2083.8	М2
В	-столярно-сушильный цех с кадастровым номером 67:27:0031289:155 площадью 979.0кв.м.,	1153.5	М2
Л	-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031328:97 площадью 932.3кв.м ,		
К	-часть пристройки (административного здания) с кадастровым номером 67:27:0031289:159 площадью 659.5кв.м	535.1	М2
2.	Отмостка вокруг здания шириной не менее 1м	394.7	М2
3.	Первичные средства пожаротушения: ящик с песком и лопатами	245.0	М2
4.	Первичные средства пожаротушения –стенд с противопожарным инвентарем –кирки, лопаты	1 1	- -
5.	Кратковременные парковочные площадки на 5м/мест (2.5X5X4) , в том числе 1 м/место для маломобильных групп населения(3.6X6) (с учетом проезда 25квмX5)	125.0	М2
6.	Кратковременные парковочные площадки грузового автотранспорта 12X5X4	240.0	М2
7.	Мусоросборочная контейнерная площадка	10.0 X2=20.0	М2
8.	Биотуалет	2.0	М2
9.	Проезды	5504.2	М2
10.	Озеленение существующее	3700.0	М2
11.	Погрузо-разгрузочные площадки	400X3=1200	М2
12.	Место стоянки технологического транспорта на 3 м/место 2.5X5 X3 (с учетом проезда 25.0кв.м)	75.0	М2
13.	Водоприемный колодец дождевой канализации с колодцем накопителем	5.0	М2
14.	Объект недвижимости с кадастровым номером 67:27:0000000:2427 (согласно градостроительного плана земельного участка сооружение	280.0	280.0
-	Пандус для инвалидов (не предусмотрен -заезд прямо с уровня земли)	-	-

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь, застройки	Ед. изм.
1.	*Площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 в лит. 1-14*	13 200.0	м2
2.	Площадь застройки объекта капитального строительства, объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 67:27:0031309:240	2083.3	м2
3.	Процент застройки (2083.3:13200X100)	15.7	%
4.	Площадь озеленения (существующее)	3700.0	м2
5.	Процент озеленения(3700:13200X100)	28.0	%
6.	Площадь твердых покрытий	5504.2	м2
7.	Площадь ,занятая инженерными сетями и их охранными зонами (оъект с кадастровым номером 67:27:0000000:2427)	280.0	м2

						25/2025	ГП
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031327:14 площадью 13200кв.м с «Для производственной базы» на «Производственная деятельность» (код 6.0), расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе, 5км, на котором расположен существующий объект капитального строительства объект недвижимости нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0031309:240 .	
Директор		Шевцова Л.И.					
ГИП		Шевцова Л.И.				ГЕНПЛАН	стадия: — / лист: 1 / листов: —
						Схема планировочной организации земельного участка.. Экспликация зданий и сооружений. Технико-экономические показатели. Условные обозначения	ООО «Параллель»