

# **Общество с ограниченной ответственностью «Технологические Строительные Решения - Радиян»**

---

Общество с ограниченной ответственностью «Технологические Строительные Решения – 214020,  
Смоленская область, г.о. город Смоленск, г. Смоленск, ул. Ясенная 2-я, д. 32А, офис 2 ИНН 6161069438,  
ОГРН 1136193007280, КПП 673201001

---

## **Технико-экономическое обоснование**

возможности изменения вида разрешенного использования  
земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0020463:8, расположенного по адресу: Смоленская  
область, г. Смоленск, Краснинское шоссе

г. Смоленск  
2022

# **Общество с ограниченной ответственностью «Технологические Строительные Решения - Радиян»**

---

Общество с ограниченной ответственностью «Технологические Строительные Решения – 214020,  
Смоленская область, г.о. город Смоленск, г. Смоленск, ул. Ясенная 2-я, д. 32А, офис 2 ИНН 6161069438,  
ОГРН 1136193007280, КПП 673201001

---

## **Технико-экономическое обоснование**

возможности изменения вида разрешенного использования  
земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0020463:8, расположенного по адресу: Смоленская  
область, г. Смоленск, Краснинское шоссе

Директор

Иванов А. М.

Главный архитектор проекта

Сидоренкова О.С.

г. Смоленск  
2022

## Оглавление

Введение .....	1
1. Современное состояние рассматриваемой территории .....	2
1.1 Расположение в структуре города.....	2
1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории .....	2
1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию .....	2
2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования .....	4
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	4
2.2 Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации .....	4
2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка .....	5
2.3.1 Озеленение и благоустройство.....	5
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура .....	5
2.4 Техничко-экономические показатели .....	6
2.5 Пожарная безопасность .....	6
Вывод .....	7
Приложение .....	8

## ВВЕДЕНИЕ

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020463:8 с «под автостоянку» на «склад».

При разработке технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Схема территориального планирования Смоленской области, утвержденная постановлением Администрации Смоленской области от 26.12.2007 №464;
- Научно-исследовательская работа по подготовке проекта «Внесение изменений в схему территориального планирования Смоленской области» ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск, 2013 г.;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный Решением 32 сессии Смоленского городского Совета I созыва №260 от 22.09.1998 (в ред решения Смоленского городского совета от 26.02.2021 № 94);
- • Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

## **1. Современное состояние рассматриваемой территории**

### **1.1 Расположение в структуре города**

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020463:8 расположен в Ленинском районе города Смоленска. С севера территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020463:5 (вид разрешенного использования: под складом), с запада - с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020463:9 (вид разрешенного использования: Склады), с юга и востока - с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

В настоящее время территория свободна от застройки.

### **1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории**

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020463:8.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 4165 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: Под автостоянку.

### **1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию**

По материалам Генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне – зона транспортной инфраструктуры (В производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктуры предусматривается размещение коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли; промышленных предприятий, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, железнодорожных подъездных путей, а также сооружений и помещений объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты).

В границах рассматриваемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая

территория частично попадает в территорию особо неблагоприятную для строительства: санитарно-защитная зона предприятий и заправок.

В соответствии с генеральным планом города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Т1 – Зона размещения гаражей и предприятий автосервиса. Цель выделения зоны: формирование комплексов объектов транспортной инфраструктуры.

## **2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования**

### **2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На территории земельного участка не предполагается размещение объектов капитального строительства.

В дальнейшем планируется перераспределение земельного участка 67:27:0020463:8 с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0020463:5 (вид разрешенного использования: под складом) и 67:27:0020463:9 (вид разрешенного использования: Склады).

### **2.2 Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации**

Регламентом территориальной зоны Т1 допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Склад». Данный вид в соответствии с правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм. является условно разрешенным видом земельного участка.

### **Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Т1:**

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Служебные гаражи	4.9
4	Размещение автомобильных дорог	7.2.1
5	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
6	Благоустройство территории	12.0.2
7	Улично-дорожная сеть	12.0.1
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
8	Магазины	4.4
9	Заправка транспортных средств	4.9.1.1

10	Автомобильные мойки	4.9.1.3
11	Ремонт автомобилей	4.9.1.4
12	<i>Склад</i>	6.9
13	Складские площадки	6.9.1
14	Специальная деятельность	12.2
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
15	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
16	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

В соответствии со ст. 39 градостроительного кодекса РФ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

### **2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка**

Санитарно-защитная зона в случае необходимости будет определена проектной документацией.

Хозяйственная деятельность на территории земельного участка предполагается с учетом ограничений санитарно-защитной зоны предприятий и заправок и охранной зоны линии электропередач.

#### **2.3.1 Озеленение и благоустройство**

В соответствии с регламентом территориальной зоны Т1 правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории не устанавливается.

#### **2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура**

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – по Краснинскому шоссе. На территории предусматривается увязка проектируемых проездов с существующей улично-дорожной сетью, а также тротуаров в соответствии с нормативными радиусами кривых в плане, продольными и поперечными уклонами.

## 2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	4165	100
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	0	0

## 2.5 Пожарная безопасность

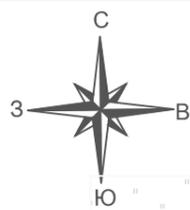
Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. Проезды должны обеспечивать возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступ пожарных с автолестниц или подъемников.

Рассматриваемая территория в настоящее время свободна от застройки, размещение объектов капитального строительства на ней не предполагается. Проезд на территорию осуществляется по существующему проезду.

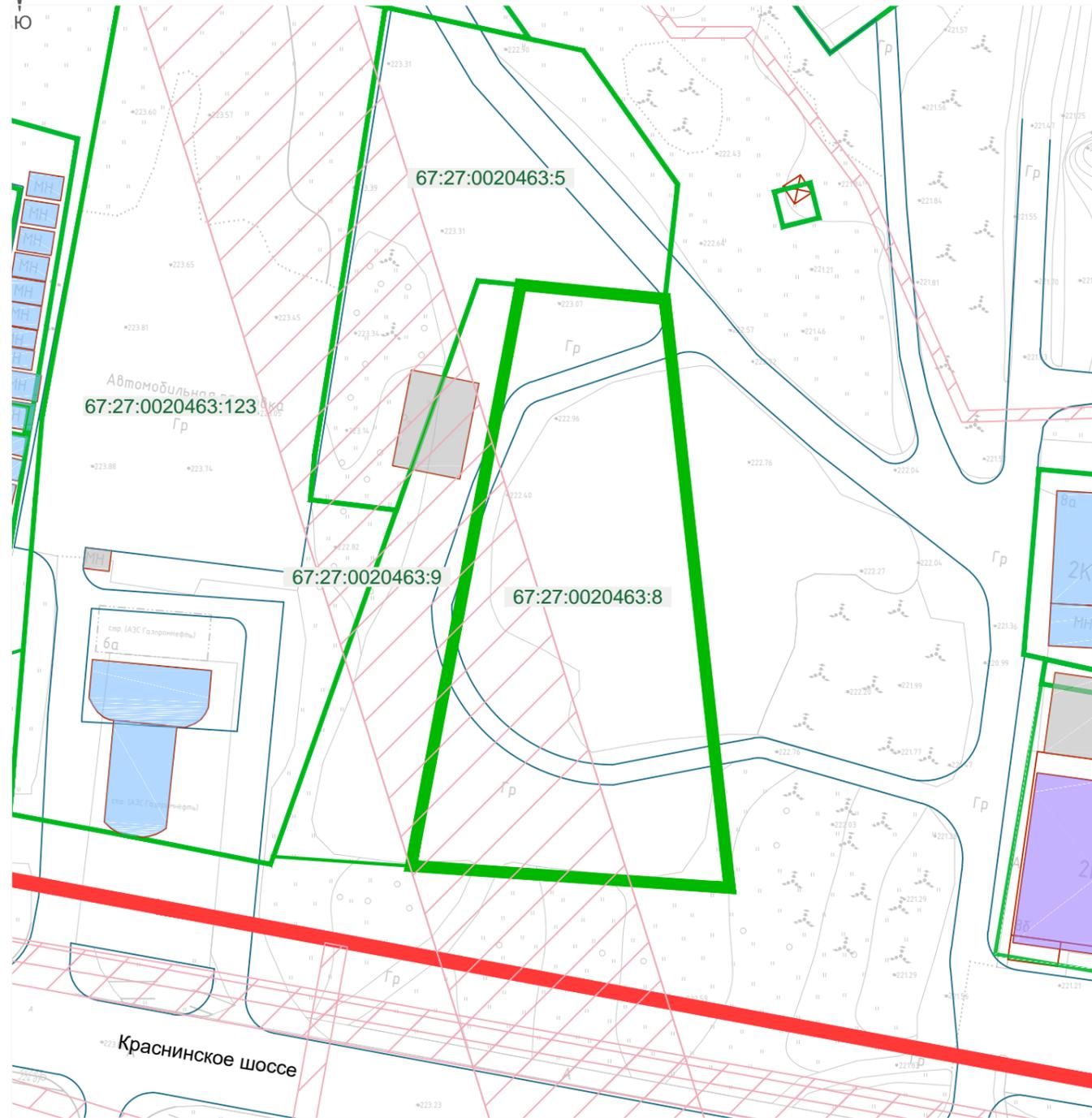
## **ВЫВОД**

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020463:8 с «под автостоянку» на «Склад» не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**



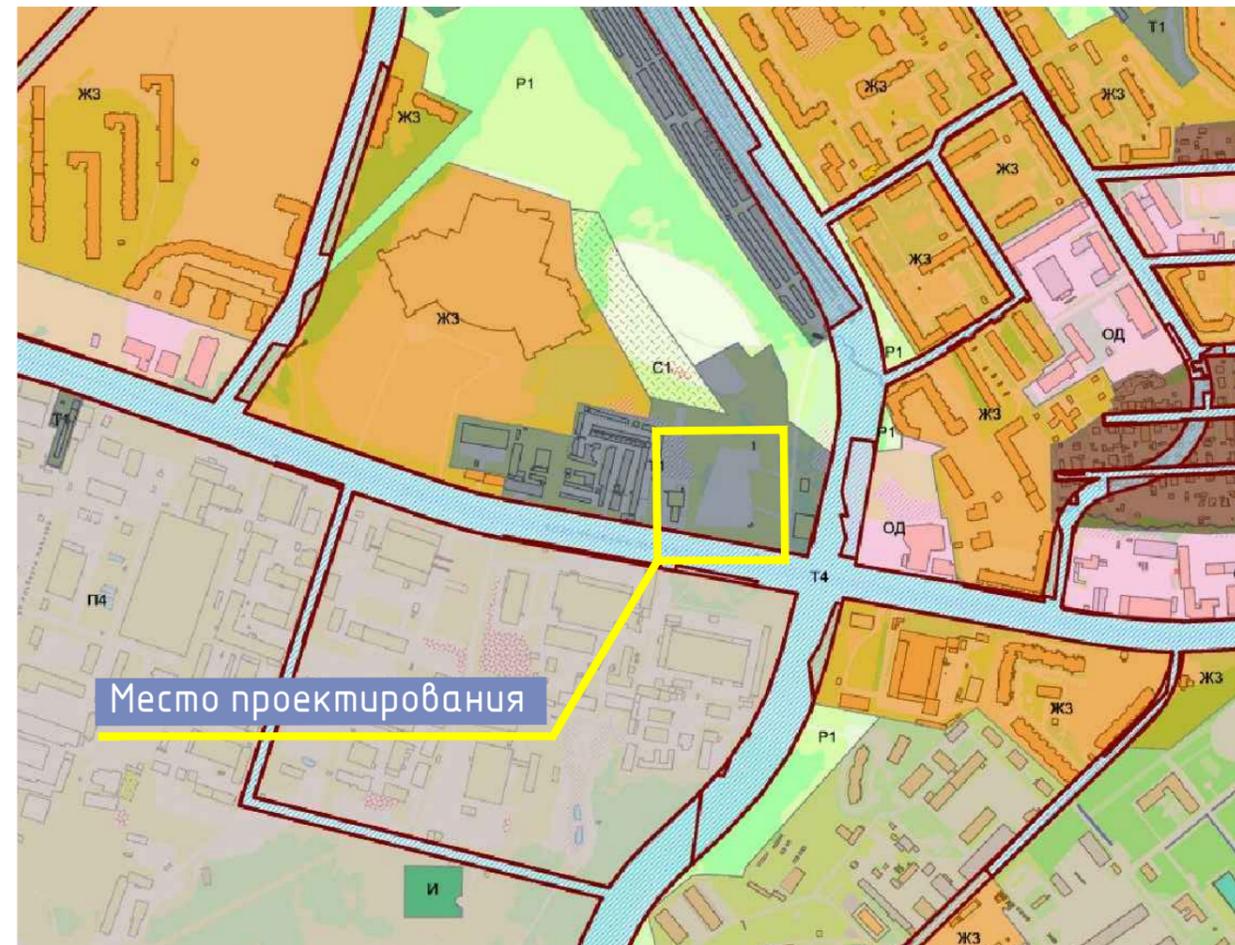
### Схема расположения земельного участка



### Условные обозначения

- красная линия, фактически существующая
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 67:27:0031921:253 - кадастровый номер земельного участка
- административные здания, учреждения по обслуживанию населения
- гаражи и стоянки
- склады и сараи
- охранная зона инженерных коммуникаций, сведения о которой содержатся в ЕГРН

### Ситуационный план



Технико-экономические показатели			
№	Показатель	Площадь, м2	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	4165	100
2	Площадь застройки	0	0

						Т30			
						Технико-экономическое обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020463:8, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Солодова		<i>Солодова</i>				1	1
		ГАП	Сидоренкова	<i>Сидоренкова</i>		Схема расположения земельного участка М1:1000	000 "ТСП-РАДИАН"		

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.