



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ»

Свидетельство № 0026-2016-7707583293-П-5 от 11.02.2016

Заказчик – Шахова Елена Владимировна

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0020302:325, расположенного
по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г
Смоленск, ул Бакунина



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«МОНОЛИТ»

Свидетельство № 0026-2016-7707583293-П-5 от 11.02.2016

Заказчик – Шахова Елена Владимировна

Технико-экономическое обоснование

**возможности предоставления разрешения на условно разрешенный
вид использования земельного участка с кадастровым номером
67:27:0020302:325, расположенного по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, г Смоленск, ул Бакунина**

Генеральный директор



А.В. Пестриков

Главный архитектор проекта

А.В. Давыдулин

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.....	7
4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УТВЕРЖДЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	8
5. ОБОСНОВАНИЕ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ 9	
5.1 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ» .	10
5.2 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 384-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»	15
5.3 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ИНЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ.	17
6. ВЫВОД	19
ПРИЛОЖЕНИЕ «Схема планируемой застройки участка, М 1:500»	20

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящее Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность установление вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:325, который является условно разрешенным для территориальной зоны Р2.

Основания для подготовки заключения

✓ ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022);

✓ Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска».

Целью обоснования является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020302:325».

2. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Рассматриваемый земельный участок находится в Ленинском районе города Смоленска.

Земельный участок 67:27:0020302:325 расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул Бакунина, относится к категории земель «Земли поселений (земли населенных пунктов)», площадь 1000 кв.м, разрешенное использование «под гостиницей».

Земельный участок граничит

с севера – с земельным участком 67:27:0020302:357, вид разрешенного использования «под гостиницей», площадь 454 кв. м; с земельным участком 67:27:0020302:358, вид разрешенного использования «под гостиницей»; площадь 3 546 кв. м;

с востока - с земельным участком 67:27:0020302:12, вид разрешенного использования «Для дома 3а», площадь 2 000 кв. м; с землями неразграниченной муниципальной собственности;

с юга - с земельным участком 67:27:0020302:362, вид разрешенного использования «под жилым домом; под гостиницу с кафе, одноэтажные и подземные гаражи, объекты бытового обслуживания», площадь 803 кв. м; с землями неразграниченной муниципальной собственности;

с запада - с землями неразграниченной муниципальной собственности.

Земельный участок свободен от застройки.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Смоленска, земельный участок 67:27:0020302:325 расположен в территориальной зоне Р2:

Фрагмент карты градостроительного зонирования города Смоленска в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1 (отмечено):

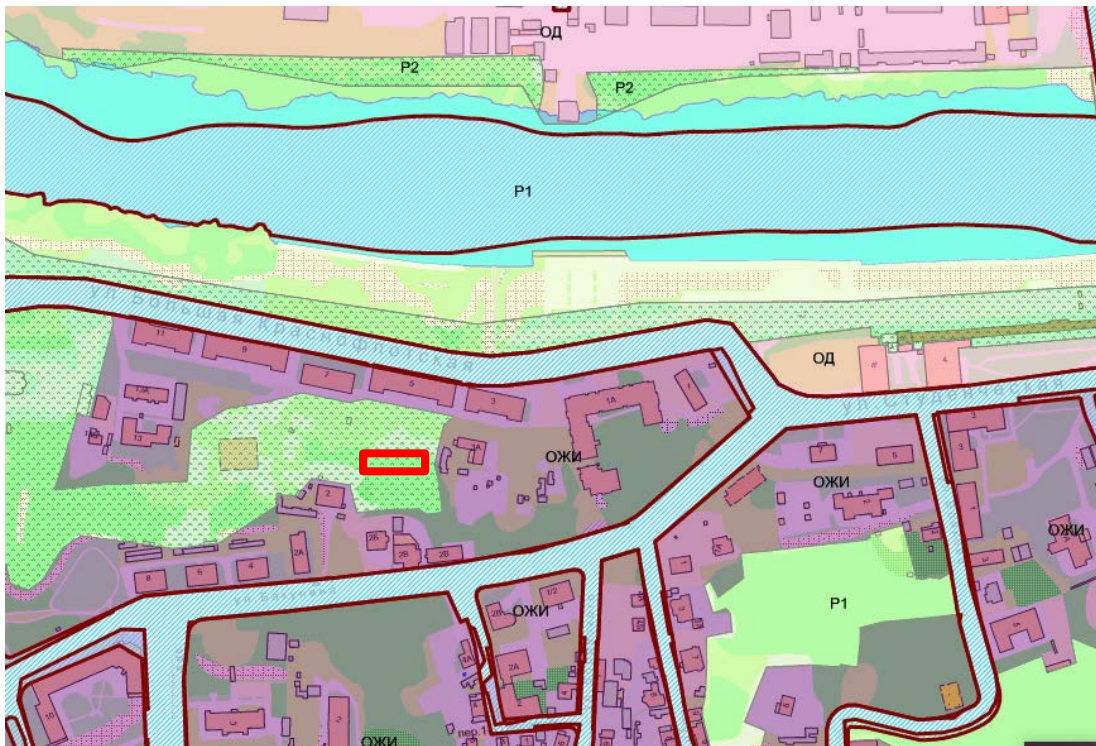


Рисунок 1- фрагмент карты градостроительного зонирования

Земельный участок находится в границах территории, на которую подготовлен проект планировки и межевания территории «Проект планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от

18.05.2016 №1011-адм «Об утверждении проекта планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Дзержинского – улицы Большая Краснофлотская – улицы Студенческой – улицы Ногина – улицы Октябрьской революции – улицы Карла Маркса – улицы Кирилла и Мефодия – улицы Пржевальского».

Фрагмент чертежа проекта межевания территории в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 2 (условный номер земельного участка - 188):

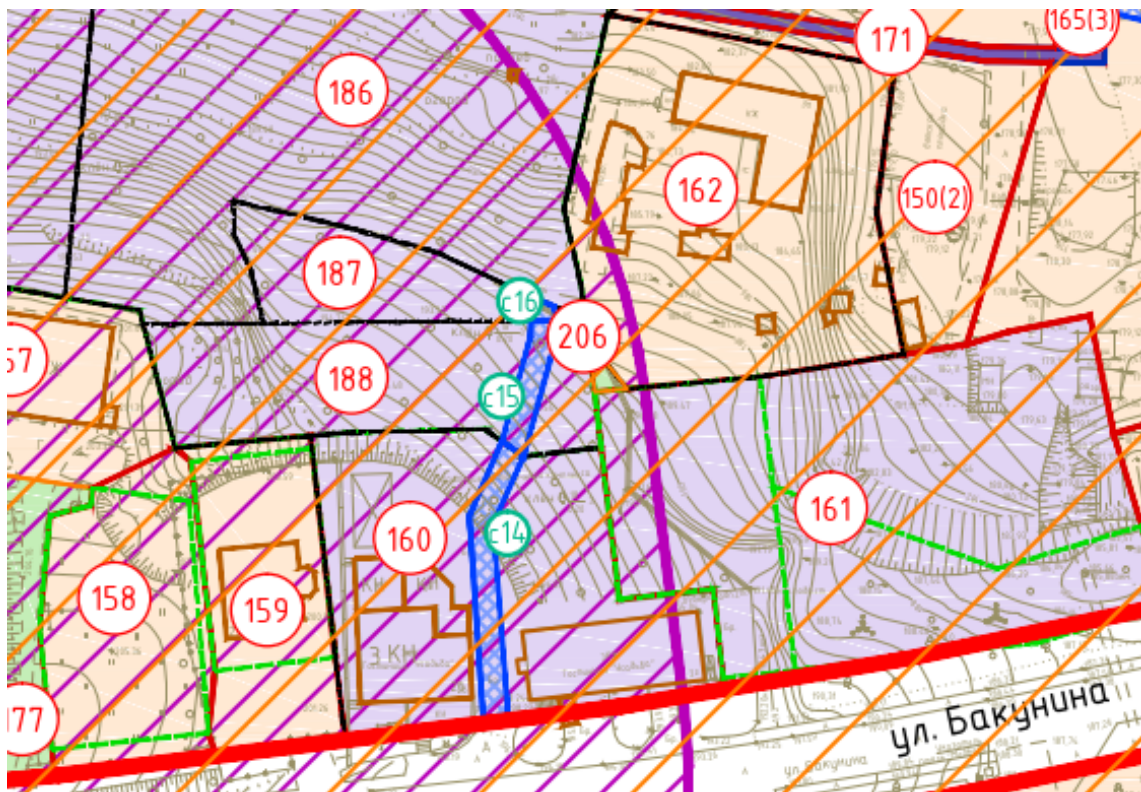


Рисунок 2 - фрагмент чертежа проекта межевания территории

В соответствии с материалами проекта межевания территории, площадь и границы земельного участка сохраняются, на участке установлен вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (код 4.7)».

Размер земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:325 (1 000 кв.м) соответствует установленным градостроительным регламентом предельным размерам земельных участков для планируемого условно разрешенного вида использования земельного участка для территориальной зоны, в которой Земельный участок находится (статья 49 Правил землепользования и застройки города Смоленска).

Доступ к земельному участку предусмотрен путем установления сервитута на участок, находящийся в частной собственности с условным

номером 160 (кадастровый номер 67:27:0020302:362). В свою очередь, на рассматриваемый земельный участок с условным номером 188 наложен сервитут для прохода, проезда к земельному участку с условным номером 187 (кадастровый номер 67:27:0020302:357).

Земельный участок имеет следующие ограничения и обременения:

- входит в Зону охраны природных объектов (ЗООИТ 67:27-6.4689)-
Водоохранная зона бассейна реки Днепр;

- входит в состав Территории объекта культурного наследия (67:27-8.15) - Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенного по адресу: г. Смоленск.

В соответствии с материалам историко-архитектурного и историко-археологического опорного плана г. Смоленска рассматриваемая территория находится в границах распространения археологически ценного культурного слоя, имеет рекомендуемый предельный уровень застройки до 6 метров.

3. СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

При установлении на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0020302:325 вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» в границах данного участка возможно размещение здания гостиницы с необходимыми элементами благоустройства.

Схема планируемой застройки земельного участка является приложением №1 к настоящему обоснованию.

В соответствии с данной схемой на земельном участке возможно размещение объекта со следующими характеристиками:

Наименование объекта капитального строительства: гостиница

Площадь рассматриваемого земельного участка: 1000 кв.м

Этажность: 2

Количество этажей: 4, в том числе два мансардных

Общая площадь зданий: 568 кв.м

Площадь застройки: 142 кв.м

Процент застройки участка: 14%

Площадь озеленения: 370 кв.м

Процент озеленения: 37%

Количество парковочных мест в границах участка: 5 м/мест
Минимальные расстояния от границ земельного участка: 3 м.

4. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА УТВЕРЖДЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» (в редакции постановления Администрации города Смоленска от 10.08.2022 №2309-адм), земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020302:325, площадью 1 000 кв. м. расположен в территориальной зоне «P2 - Зона парков, скверов, набережных».

Регламентом территориальной зоны P2 допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Гостиничное обслуживание». 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 использования земельного участка.

Перечень видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Р2:

№	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
1	2	3
Основные виды разрешенного использования		
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Культурное развитие	3.6
3	Магазины	4.4
4	Общественное питание	4.6
5	Развлекательные мероприятия	4.8.1
6	Отдых (рекреация)	5.0
7	Связь	6.8
8	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
9	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
10	Водные объекты	11.0
11	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
12	Улично-дорожная сеть	12.0.1
13	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
14	Хранение автотранспорта	2.7.1
15	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
16	Гостиничное обслуживание	4.7
17	Санаторная деятельность	9.2.1
Вспомогательные виды разрешенного использования		
18	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
19	Общее пользование водными объектами	11.1
20	Гидротехнические сооружения	11.3
21	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.

5. ОБОСНОВАНИЕ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ

Согласно п. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ «изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов». Для обоснования возможности установления условно-разрешенного вида использования был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего обоснования была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

5.1 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ»

Согласно ч. 1 ст. 6 № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном порядке содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона № 123-ФЗ).

На основании требований ст. 5 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;

- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применением негорючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- установкой пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках;

Исключение условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применением электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применением в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок или других устройств, исключающих появление источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применением устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применением первичных средств пожаротушения;
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;
- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст. 80 Федерального закона № 123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;

- применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;

- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Здание должно быть оборудовано следующими системами противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;

- автоматическая пожарная сигнализация;

- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

- системы противодымной вентиляции;

- молниезащита;

- внутренний противопожарный водопровод;

- автоматизация и диспетчеризация систем противопожарной защиты

и инженерных систем.

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;

- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;

- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;

- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;

- отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т. п.

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемые жилые здания имеют класс функциональной пожарной опасности Ф1.2 - гостиницы, общежития, спальные корпуса санаториев и домов отдыха общего типа, кемпингов, мотелей и пансионатов. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», составлены таблицы 1 и 2, в которых отображены нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам:

Таблица 1

Требование по нормам	Планируемое положение	Примечание
<p>СП 4.13130.2013 п.8.1 Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с одной продольной стороны к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.2 высотой до 18 метров.</p>	<p>Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф1.2. Высота здания – 6 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с одной продольной стороны.</p>	<p>Требование выполняется при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.</p>	<p>Высота здания – 6 м. Ширина проезда для пожарной техники – 3,5 м.</p>	<p>Требование выполняется при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно – 5-8 метров.</p>	<p>Высота здания – 6 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – 5 м.</p>	<p>Требование выполняется при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</p>
<p>СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.</p>	<p>Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.</p>	<p>Требование выполняется при осуществлении архитектурно-строительного проектирования</p>

5.2 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА № 384-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ»

Реализация разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не повлечёт нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 02.07.2013 года). Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности:

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2) пожарной безопасности:

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С0.

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания до ближайших зданий, сооружений будут приняты в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130-2013 – 8 м.

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируется (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники)

- составления плана тушения пожара, если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1-го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013)

- предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м.

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

- при условии, что здание будет разделено на пожарные отсеки.

- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противоподымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противоподымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130.2009.

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях:

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях:

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями:

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

б) доступности здания для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения:

- на стоянке транспортных средств выделено необходимое количество машино-мест для транспортных средств инвалидов (п.5.2.1 СП 59.13330.2016).

- разметка места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске будет предусмотрена размерами 6,0х3,6 м

- места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, будут размещены вблизи входов в здания, доступные для инвалидов, не далее 50 м.

7) энергетической эффективности зданий и сооружений:

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду:

- в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

5.3 СООТВЕТСТВИЕ ТРЕБОВАНИЯМ ИНЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

Рассматриваемый земельный участок входит в состав территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.».

Деятельность в границах объекта культурного наследия регулируется Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 21.12.2021) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

По нормам инсоляции тень от проектируемых объектов не выходит за границы рассматриваемого земельного участка и не затеняет другие объекты капитального строительства.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» проектируемые объекты не имеют класса опасности и соответственно не имеют санитарно-защитной зоны.

Планируемый объект не располагается в границах особо охраняемых природных территорий.

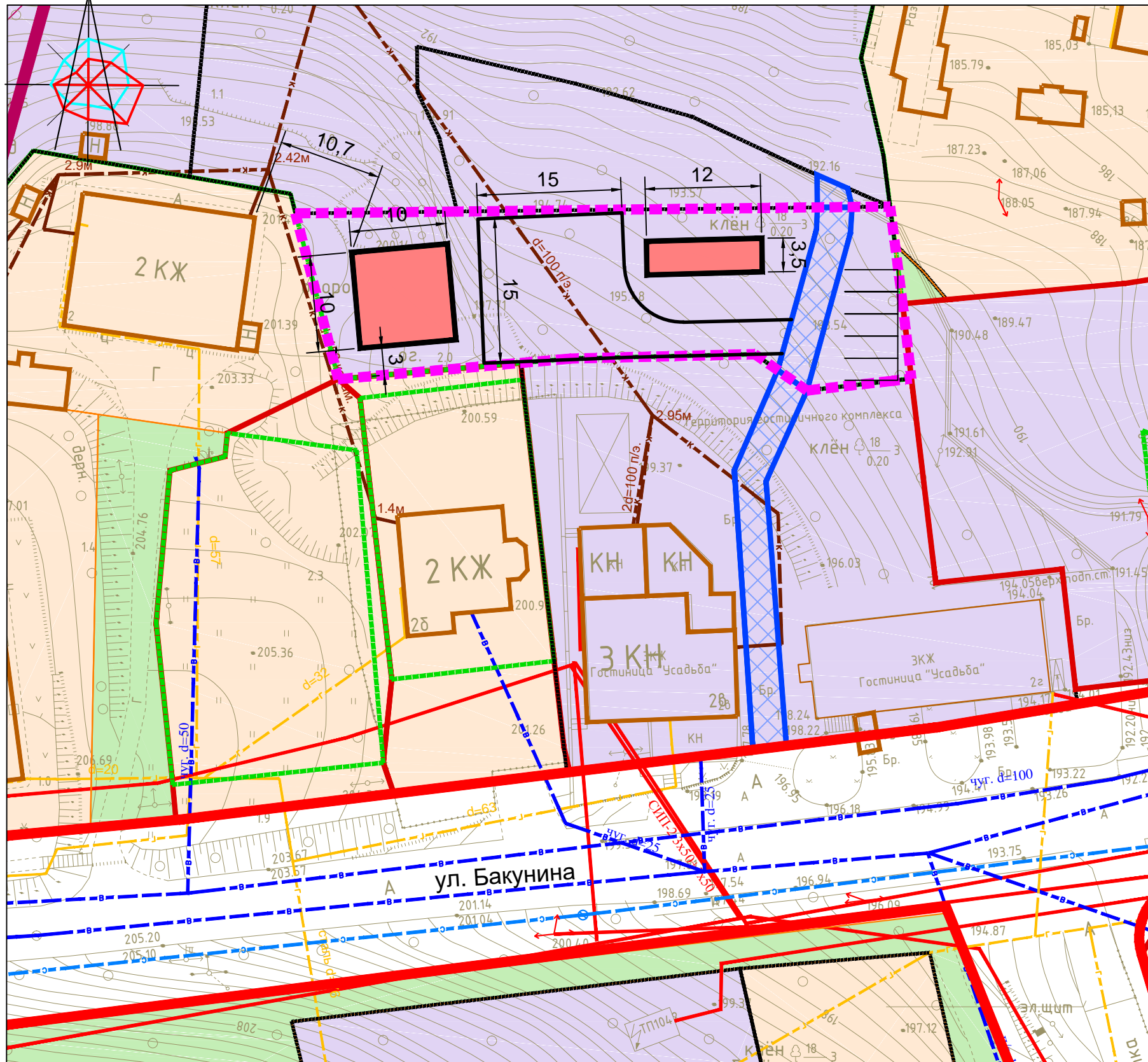
Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – улице Бакунина. Доступ к земельному участку предусмотрен путем установления сервитута на участок, находящийся в частной собственности с кадастровым номером 67:27:0020302:362. В свою очередь, на рассматриваемый земельный участок необходимо установить сервитут для прохода, проезда к земельному участку с кадастровым номером 67:27:0020302:357. 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.

6. ВЫВОД

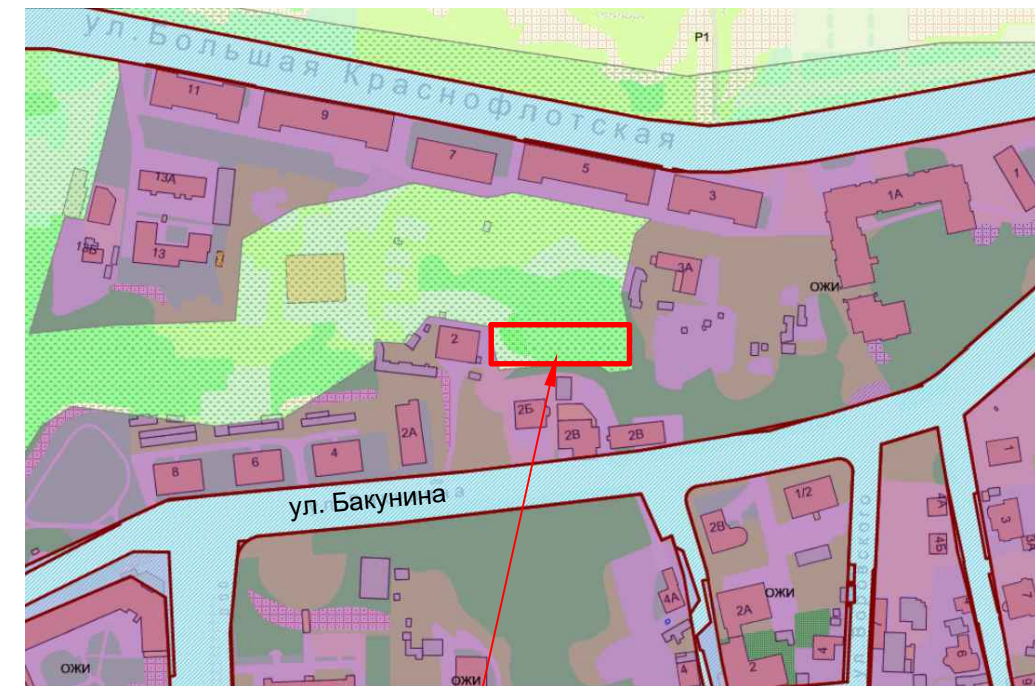
На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что установление вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020302:325 не противоречит градостроительным нормам.

При размещении на участке гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (в соответствии с описанием вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание», код 4.7) требования технических регламентов и иных нормативных документов при реализации проектных предложений - соблюдаются, права человека на благоприятные условия жизнедеятельности - соблюдаются, возможность причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках при реализации проектных предложений - отсутствует.

Схема расположения земельного участка к №67:27:0020302:325



Ситуационный план



Место проектирования

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	1000
2	Этажность	эт	2
3	Количество этажей		4
4	Площадь застройки	м ²	142
5	Процент застройки	%	14
6	Общая площадь зданий	м ²	568

Условные обозначения:

- Граница земельного участка с к.№67:27:0020302:325
- Проектируемые здания
- Сервитут для проезда

						ТЭО		
						Технико-экономическое обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым №67:27:0020302:325 расположенного по адресу: г Смоленск, ул Бакунина		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Технико-экономическое обоснование		
						Стадия	Лист	Листов
						ТЭО		1
						Схема планируемой застройки земельного участка М 1:500		