



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

**Технико-экономическое обоснование**

возможности получения условно разрешенного вида разрешенного  
использования земельного участка, расположенного по адресу:  
Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск,  
ул. Лавочкина, кадастровый номер земельного участка  
67:27:0013301:332

Смоленск

2023 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

Член Ассоциации в области архитектурно-строительного проектирования «Саморегулируемая организация «СОВЕТ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ», регистрационный номер в реестре членов 1434, дата регистрации в реестре членов 24.08.2021 г.

**Технико-экономическое обоснование**

возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу:  
Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск,  
ул. Лавочкина, кадастровый номер земельного участка  
67:27:0013301:332

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. Н. Затула

С. Н. Затула

Смоленск  
2023 г.

## Оглавление

Введение.....	4
1. Существующее положение .....	5
2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	5
3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам .....	6
4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам .....	7
Вывод .....	14
Приложение .....	15

## Введение

В процессе разработки технико-экономического обоснования была использована следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.03.2022);
- Технический регламент Таможенного союза "О безопасности инфраструктуры железнодорожного транспорта" (с изм. на 14.09.2021)
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изм. от 30.04.2021);
- Федеральный закон "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ (редакция от 23.12.2021);
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 (в ред. от 26.02.2022 № 94);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 153.13130.2013 «Инфраструктура железнодорожного транспорта. Требования пожарной безопасности».

Рассматриваемая территория: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013301:332.

Рассматриваемый земельный участок расположен по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, ул. Лавочкина.

Рассматриваемый планируемый к размещению объект капитального строительства – железнодорожные пути.

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность получения условно разрешенного вида разрешенного использования – «Железнодорожный транспорт» (7.1) при условии соблюдения градостроительных и технических регламентов.

## **1. Существующее положение**

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и данными Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Смоленска проектируемая территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Санитарно-защитная зона для общества с ограниченной ответственностью "АлвидТехно", промышленная площадка расположена по адресу: 214032, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Лавочкина (кадастровые номера земельных участков: 67:27:0013301:330, 67:27:0013301:331) (реестровый номер 67:27-6.5772);
- Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий ориентировочные.

## **2. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

На рассматриваемой территории планируется размещение железнодорожных путей.

Проезд к рассматриваемому земельному участку планируется предусмотреть с магистральной улицы общегородского значения 3 класса - улицы Лавочкина по внутриквартальному проезду.

### **3. Информация о соответствии объекта градостроительным регламентам**

Согласно Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне П2 (зона размещения производственных объектов II-IV класса санитарной классификации). Согласно регламентам зоны П2, вид разрешенного использования земельного участка «Производственная деятельность» (6.0) относится к основным видам разрешенного использования, вид разрешенного использования «Железнодорожный транспорт» (7.1) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

В соответствии с регламентами зоны П2 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

В соответствии с регламентами зоны П2 предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

Согласно пункту 2 подпункту 2 Статьи 27 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий – не менее 3 метров. На рассматриваемой территории на момент разработки технико-экономического обоснования здания или сооружения отсутствуют.

Согласно градостроительным регламентам зоны П2 Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденных постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021, процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии со Статьей 22 ч. II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории для участков производственных объектов составляет 10%. Процент озеленения рассматриваемого земельного составляет 86%.

#### **4. Информация о соответствии объекта незавершенного строительства техническим регламентам**

##### **Требования механической безопасности**

Согласно техническому регламенту инфраструктуры железнодорожного транспорта устанавливаются минимально необходимые требования к продукции, выполнение которых обеспечивает:

- а) безопасность излучений;
- б) биологическую безопасность;
- в) взрывобезопасность;
- г) механическую безопасность;
- д) пожарную безопасность;
- е) промышленную безопасность;
- ж) термическую безопасность;
- з) электрическую безопасность;
- и) электромагнитную совместимость в части обеспечения безопасности работы приборов и оборудования;
- к) единство измерений;

л) санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность.

Безопасность объектов железнодорожного транспорта должна обеспечиваться путем:

а) осуществления комплекса научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ при проектировании;

б) применения апробированных технических решений;

в) установления назначенных сроков службы и (или) назначенных ресурсов, а также проведения технического обслуживания и ремонта с необходимой периодичностью;

г) проведения комплекса расчетов на основе апробированных методик;

д) выбора материалов и веществ при проектировании, а также в процессе производства, строительства, монтажа, наладки и ввода в эксплуатацию в зависимости от параметров и условий эксплуатации;

е) установления критериев предельных состояний продукции;

ж) соблюдения требований проектной документации с учетом проведения контроля посредством надзора, осуществляемого проектировщиком (разработчиком);

з) определения условий и способов утилизации продукции.

Конструкции объектов железнодорожного транспорта должны быть безопасны в течение назначенного срока службы и (или) до достижения назначенного ресурса, в течение назначенного срока хранения, а также должны выдерживать воздействия и нагрузки, которым они могут подвергаться в процессе эксплуатации.

При проектировании объектов железнодорожного транспорта должно быть предусмотрено использование программных средств, обеспечивающих безопасность функционирования данных объектов.

К железнодорожному пути, составным частям железнодорожного пути и элементам составных частей железнодорожного пути предъявляются следующие требования:

а) все составные части железнодорожного пути (земляное полотно, верхнее строение железнодорожного пути и др.) и элементы составных частей железнодорожного пути (рельсы, стрелочные переводы, рельсовые скрепления, шпалы, полушпалы железобетонные, прокладки рельсового скрепления, балласт и др.) по прочности, несущей способности и устойчивости должны обеспечивать безопасное движение железнодорожного подвижного состава с наибольшими скоростями в пределах допустимых значений;

б) верхнее строение железнодорожного пути и земляное полотно должны обеспечивать стабильность положения железнодорожного пути в плане и продольном профиле. Геометрические параметры кривых должны устанавливаться таким образом, чтобы обеспечивать устойчивость железнодорожного подвижного состава, препятствующую сходу колес с рельсов и опрокидыванию;

в) уровень бровки земляного полотна на подходах к водопропускным сооружениям через водотоки при расположении железнодорожного пути вдоль водотоков и водоемов, а также верха укрепляемых откосов должен возвышаться на заданную величину над наивысшим расчетным уровнем воды исходя из заданной вероятности превышения;

г) конструкция бесстыкового железнодорожного пути должна исключать выбросы рельсошпальной решетки при одновременном воздействии поездных и температурных нагрузок;

д) искусственные сооружения должны иметь устройства, предназначенные для безопасного обслуживания как самих сооружений, так и путей (тротуары, убежища с перилами, мостовые настилы, ниши,

камеры, лестницы, сходы с перилами, специальные смотровые устройства и приспособления, оповестительную сигнализацию и др.);

е) стрелочные переводы должны иметь устройства для предотвращения несанкционированного перевода остряков и подвижных частей крестовин во время движения железнодорожного подвижного состава;

ж) геометрические размеры поперечного сечения и конструктивные решения тоннелей должны устанавливаться с учетом минимизации величины избыточного аэродинамического давления, возникающего при входе в тоннель и движении в нем железнодорожного подвижного состава;

з) при проектировании объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта, включающих в себя составные части железнодорожного пути, а также при проектировании элементов составных частей железнодорожного пути должны проводиться специальные исследования для принятия решений о снижении колебаний аэродинамического давления в тоннелях, закрытых выемках и подземных станциях при проходе железнодорожного подвижного состава с максимальными скоростями;

и) содержание вредных веществ в тоннеле не должно превышать их предельно допустимую концентрацию в атмосферном воздухе;

к) пересечения железнодорожных путей с автомобильными дорогами и линиями городского пассажирского транспорта следует проектировать на разных уровнях. Допускается проектирование и строительство пересечений железнодорожных путей с автомобильными дорогами на одном уровне в порядке, установленном соответствующими органами государств-членов. Все железнодорожные переезды со стороны автодороги должны быть оборудованы предупреждающими знаками, а также в зависимости от интенсивности движения

автотранспорта - сигнальными и заградительными устройствами. Запрещается проектирование и строительство пересечений железнодорожных путей с автомобильными дорогами на одном уровне на участках железнодорожного пути, на которых эксплуатируется железнодорожный подвижной состав со скоростью более 140 км/ч;

л) пересечение железнодорожных путей с трубопроводами различного назначения, не входящими и входящими в состав инфраструктуры железнодорожного транспорта, возможно надземным или подземным (под земляным полотном) способом с заключением (при подземном способе) трубопровода на заданных протяжении и глубине в защитную трубу или тоннель. Не допускается устройство переходов трубопроводов в теле насыпи. При надземном пересечении железнодорожных путей с трубопроводами должно обеспечиваться соблюдение габарита приближения строений. Устройство указанных пересечений согласовывается с владельцем инфраструктуры железнодорожного транспорта;

м) участки возможного заноса железнодорожных путей снегом должны быть оборудованы снегозадерживающими устройствами.

### **Требования пожарной безопасности**

В сложившейся застройке благодаря наличию развитой улично-дорожной сети обеспечена возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания, а также возможность подачи огнетушащих веществ.

## **Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях**

Рассматриваемый объект капитального строительства расположен в санитарно-защитной зоне для общества с ограниченной ответственностью "АлвидТехно", промышленная площадка расположена по адресу: 214032, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Лавочкина (реестровый номер 67:27-6.5772).

Рассматриваемый участок не находится в охранных зонах инженерных сетей, поэтому его эксплуатация не вызовет в данном контексте последствий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

### **Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях**

При проектировании объектов железнодорожного транспорта должен быть обеспечен допустимый уровень вредного и (или) опасного воздействия на жизнь и здоровье человека, животных и растений.

### **Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями**

Территория планируемых к размещению железнодорожных путей свободна от застройки зданиями и сооружениями.

### **Требования энергетической эффективности зданий и сооружений**

Территория планируемых к размещению железнодорожных путей свободна от застройки зданиями и сооружениями.

## **Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду**

Территория планируемых к размещению железнодорожных путей свободна от застройки зданиями и сооружениями.

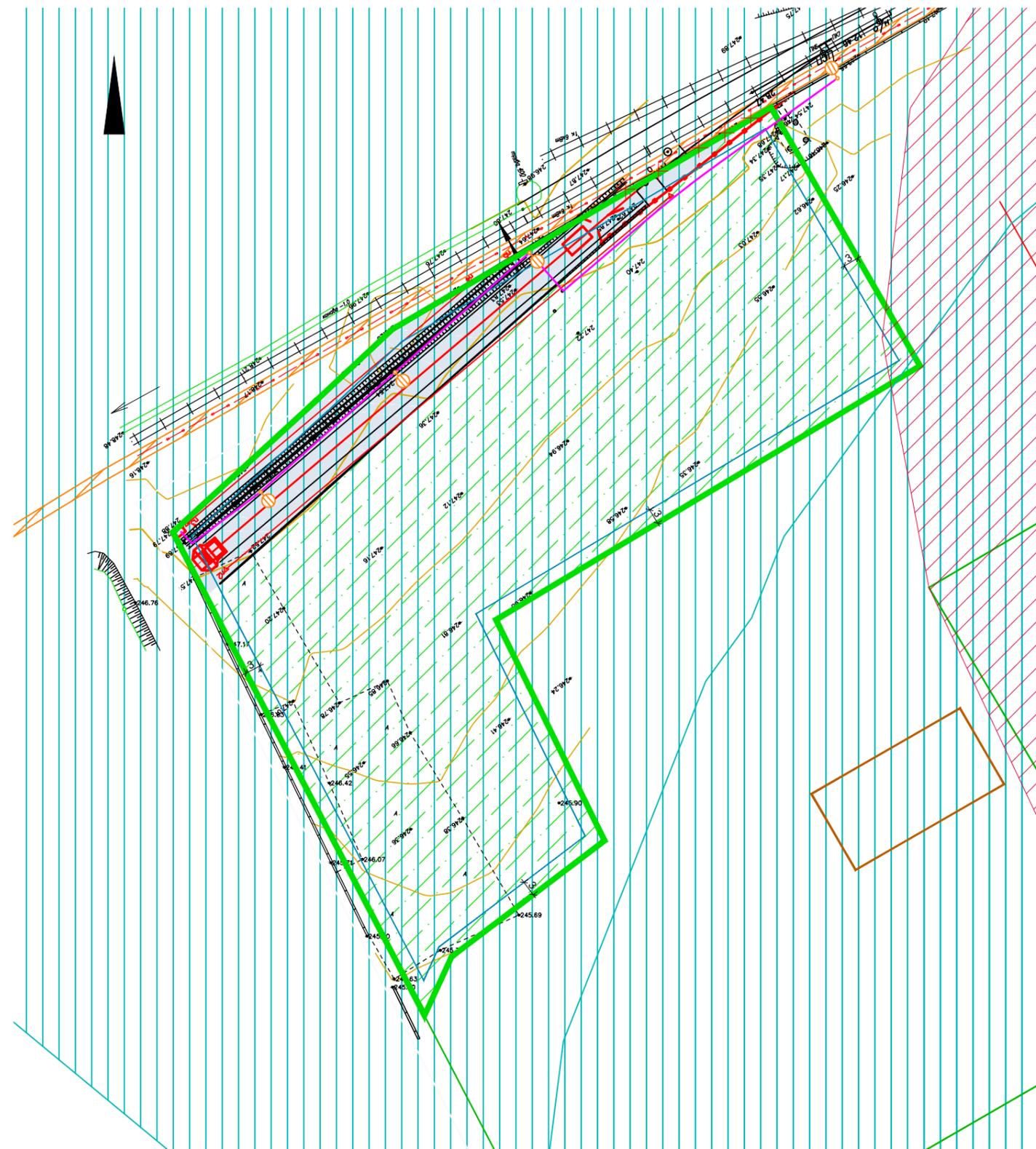
## Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013301:332 «Железнодорожный транспорт» (7.1) не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Также необходимо привести вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013301:332 в соответствие с приложением классификатора видов разрешенного использования земельных участков: с «под производственной базой» на «Производственная деятельность» (6.0).

Таким образом, технико-экономическим обоснованием предлагается установление двух видов разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013301:332: «Производственная деятельность» (6.0), «Железнодорожный транспорт» (7.1).

## Приложение



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы земельного участка
- существующие объекты капитального строительства
- границы зоны допустимого размещения объекта капитального строительства
- заливка места размещения железнодорожных путей
- заливка участков озеленения
- проектируемый ж.д. путь необщего пользования АО "Псковвтормет"
- проектируемый межшпальный водопропускной лоток
- проектируемый кабель наружного освещения в траншее
- проектируемая опора наружного освещения со светильником
- демонтаж сооружений и устройств

### Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства
- санитарно-защитные зоны объектов промышленности

### Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска

- санитарно-защитная зона промышленных предприятий

Согласовано


Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						Технико-экономическое обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства планируемого к строительству объекта капитального строительства: диализного центра, расположенного по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, ул. Лавочкина, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013301:332					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Грекова	Затула				ТЭО			1	1	
ГАП						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:1000			 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		