



**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

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

Технико-экономическое обоснование

возможности получения условно разрешенного вида
разрешенного использования земельного участка с кадастровым
номером 67:27:0020802:46, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, 27

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

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 с кадастровым
номером 67:27:0020802:46, расположенного по адресу:
Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, 27

Генеральный директор

С. Н. Затула

Гл. архитектор проекта

С. Н. Затула

Смоленск
2023 г.

Оглавление

Введение	1
1. Современное состояние рассматриваемой территории	2
1.1 Расположение в структуре населенного пункта	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 изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации	4
2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка	4
2.3.1 Озеленение и благоустройство	5
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура	5
2.3.3 Инженерная инфраструктура	6
2.4 Техничко-экономические показатели	7
2.5 Пожарная безопасность	7
Вывод	9
Приложение	10

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:46 «Общественное питание (4.6)» в связи с тем, что на данном участке располагается объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0020802:380 под проходную, планируемый к использованию как объект общественного питания.

При разработке технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.1998 № 260;
- 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»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «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*;
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020802:46 расположен в Смоленской области, городе Смоленске, Краснинское шоссе, 27. С севера и востока территория граничит с территорией общего пользования, с юга и запада – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020802:40 под здание гаража.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020802:46.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, 27.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 92 м².

Вид разрешенного использования: под проходной.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемая территория не обременена зонами с особыми условиями использования территории.

Согласно сведениям генерального плана города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в санитарно-защитной зоне объектов коммунально-бытового назначения.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в производственной зоне.

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

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 П4 - зона размещения производственных объектов IV-V класса санитарной классификации.

Согласно регламентам территориальной зоны П4 вид разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м. Данный регламент не выполняется: отступ от границ земельного участка объекта капитального строительства с северной стороны – 1,5 – 1,7 м, с южной стороны – 0,1 м, с западной стороны – 0,1 – 0,3 м, с восточной стороны – 0,6 – 0,9 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии 3 м. В границах квартала, где располагается рассматриваемый земельный участок, красные линии не установлены.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) не подлежит установлению. Здание проходной, планируемое к использованию как объект общественного питания, - 1-этажное.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) не подлежит установлению. Фактический процент застройки – 73%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

В соответствии со Статьей 24 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета: одно место для объектов общей площадью от 100 м² до

1500 м² и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м². Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м² на одно место. Общая площадь рассматриваемого объекта капитального строительства составляет 54 м². Необходимое количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках не устанавливается. На территории земельного участка площадью 185 м², предоставляемого по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, располагается погрузочно-разгрузочная площадка площадью 92 м².

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:46 располагается здание проходной с площадью застройки 67,5 м².

Элементы благоустройства (погрузо-разгрузочная площадка, парковочные места, озеленение) планируется расположить в границах земельного участка, предоставляемого по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, площадью 185 м².

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны П4 размещение объектов общественного питания относится к условно разрешенным видам использования.

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

Планируемое использование земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:46 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

На территории, предоставляемой по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, планируется размещение парковочных мест, санитарный разрыв от которых устанавливается в соответствии с таблицей 7.1.1. «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки» Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 «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». При данной архитектурно-планировочной организации земельного участка санитарный разрыв выполняется.

2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии с регламентом территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Общественное питания» (4.6) составляет 15% (12,3 м²). Регламент не выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 0%. На территории площадью 185 м², предоставляемой по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, планируется расположить участок озеленения площадью 41,4 м².

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: Краснинскому шоссе и существующему проезду.

В соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска, минимальное количество машино-мест для объектов с видом разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) – 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве. Для рассматриваемого объекта общественного питания количество работников в максимальную смену – 3 человека, максимальное количество единовременных посетителей – 20 человек. Таким образом, необходимое количество машино-мест – 3 машино-места. На рассматриваемом земельном участке отсутствует территория для автостоянки посетителей и работников. На территории площадью 185 м², предоставляемой по постановлению Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1300, планируется разместить 3 машино-места.

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» не менее одного машино-места должно быть выделено для людей с инвалидностью.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание рассматриваемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Водоотведение

Здание оборудуется системами бытовой и дождевой канализации.

Отвод бытовых стоков предусмотрен в существующую централизованную сеть бытовой канализации.

Отвод дождевых стоков предусмотрен планируемой сетью дождевой канализации с последующим отводом на очистные сооружения дождевых стоков.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Электроснабжение

Обслуживание объекта капитального строительства предусматривается от энергетической системы ЗАО «Монтажник».

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Теплоснабжение

Обслуживание объекта капитального строительства планируется от централизованной системы теплоснабжения.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Количество	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	92	100
2	Площадь земельного участка	м ²	92	100
3	Площадь застройки	м ²	67,5	73
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	24,5	27
5	Площадь озеленения	м ²	0	0

2.5 Пожарная безопасность

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. При проектировании проездов обеспечена возможность проезда пожарных машин к зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду.

Пожарный проезд шириной 6 м предусматривается с Краснинского шоссе. Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин с продольной стороны здания.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается:

- системой предотвращения распространения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями.

Предотвращение распространения пожара достигается:

- предотвращением образования горючей среды;
- предотвращением образования в горючей среде источников зажигания.

Предотвращение образования горючей среды обеспечивается:

- применением негорючих и трудногорючих веществ и материалов;
- изоляция горючей среды;
- поддержанием безопасной концентрации среды в соответствии с нормами и правилами безопасности;
- поддержанием температуры и давления среды, при которых распространение пламени исключается;

-установкой пожароопасного оборудования в изолированных помещениях.

Предотвращение образования в горючей среде источников зажигания достигается:

-применением оборудования, при эксплуатации которого не образуется источников зажигания;

-применением электрооборудования, соответствующего требованиям «Правил устройства электроустановок»;

-исключением возможности появления искрового разряда в горючей среде энергией;

-выполнением действующих строительных норм, правил и стандартов.

Противопожарная защита достигается:

-средствами пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники;

-автоматическими установками пожарной сигнализации;

-основными строительными конструкциями и материалами с нормативными показателями пожарной опасности;

-проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности.

Организационно-технические мероприятия включают в себя:

-привлечение специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии МЧС РФ, для осуществления контроля эксплуатации и технического обслуживания технических систем (средств) противопожарной защиты;

-разработку мероприятий по действиям администрации, охраны, работающих на случай возникновения пожара и при организации эвакуации людей;

-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность.

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 67:27:0020802:46 «Общественное питание» (4.6) в связи с планируемым использованием здания проходной как объект общественного питания, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Требуется разработка технико-экономического обоснования возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов от границ земельного участка и размещения необходимых элементов благоустройства территории (погрузо-разгрузочная площадка, озеленение и парковочные места).

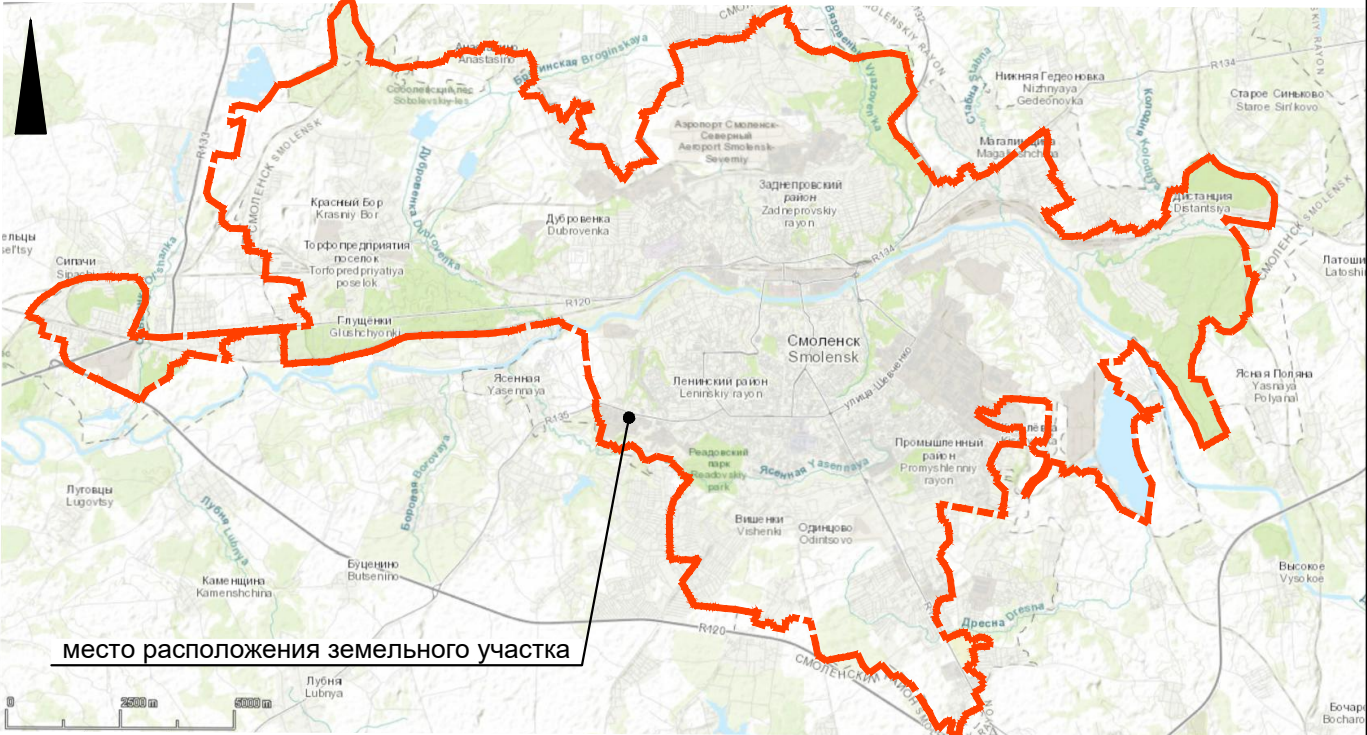
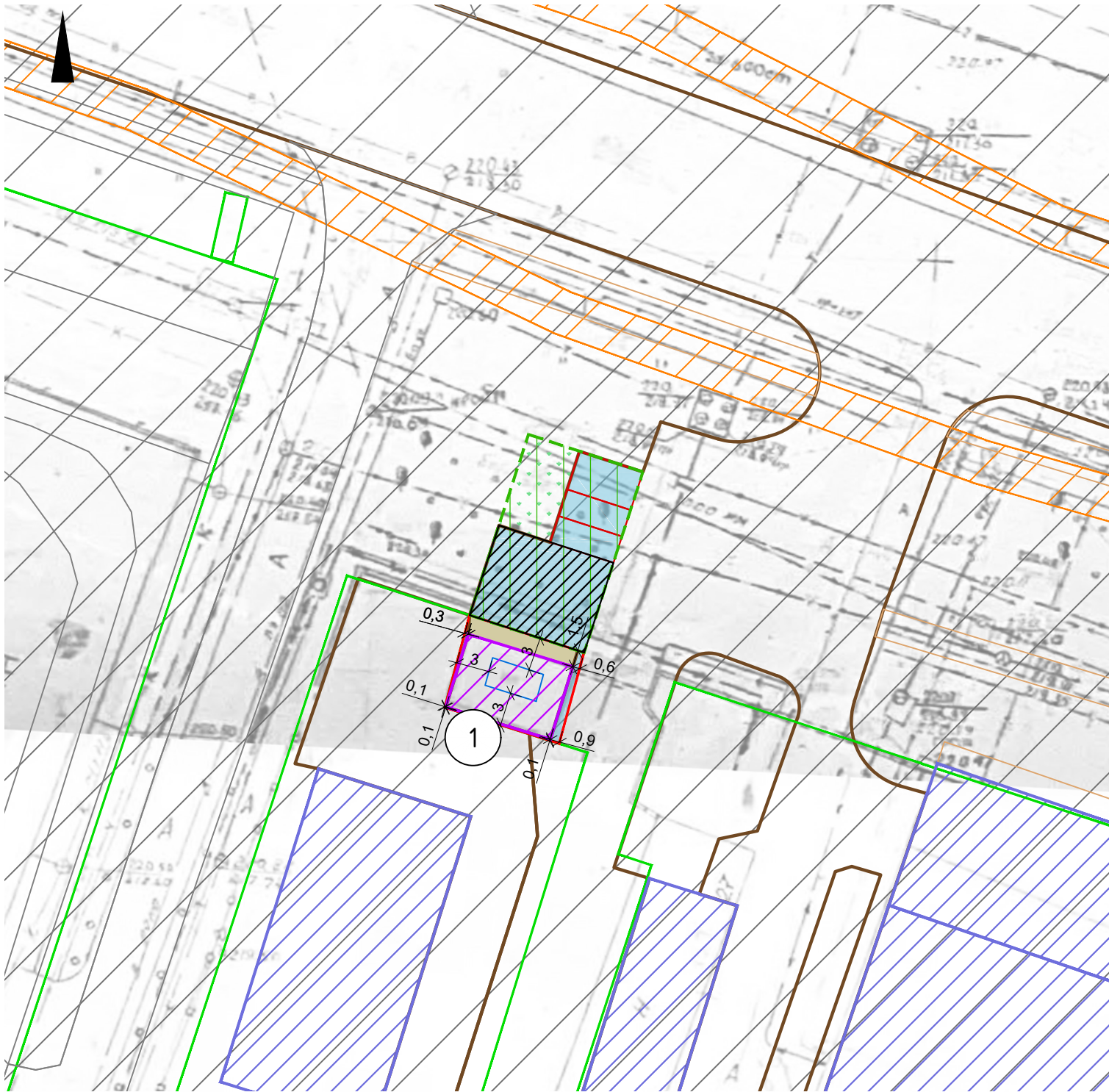
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




- рассматриваемый объект капитального строительства
- объекты капитального строительства существующие
- номер рассматриваемого объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- дороги
- тротуары
- озеленение
- погрузочно-разгрузочная площадка
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы рассматриваемого земельного участка
- границы земельного участка, запрашиваемого по постановлению правительства РФ №1300 от 3 декабря 2014 г., площадь 185 м²
- машино-места

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

Зоны охраны объектов электросетевого хозяйства

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с генеральным планом города Смоленска

Санитарно-защитная зона объектов коммунально-складского назначения

Экспликация зданий и сооружений										
№ п/п		Наименование и обозначение				Площадь застройки, м ²		Примечание		
1		Объект общественного питания				67,5				
						Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:46, расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, 27				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Грекова						ТЭО	1	1
ГАП		Затула								
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		