

# Корпорация инвестиционного развития Смоленской области

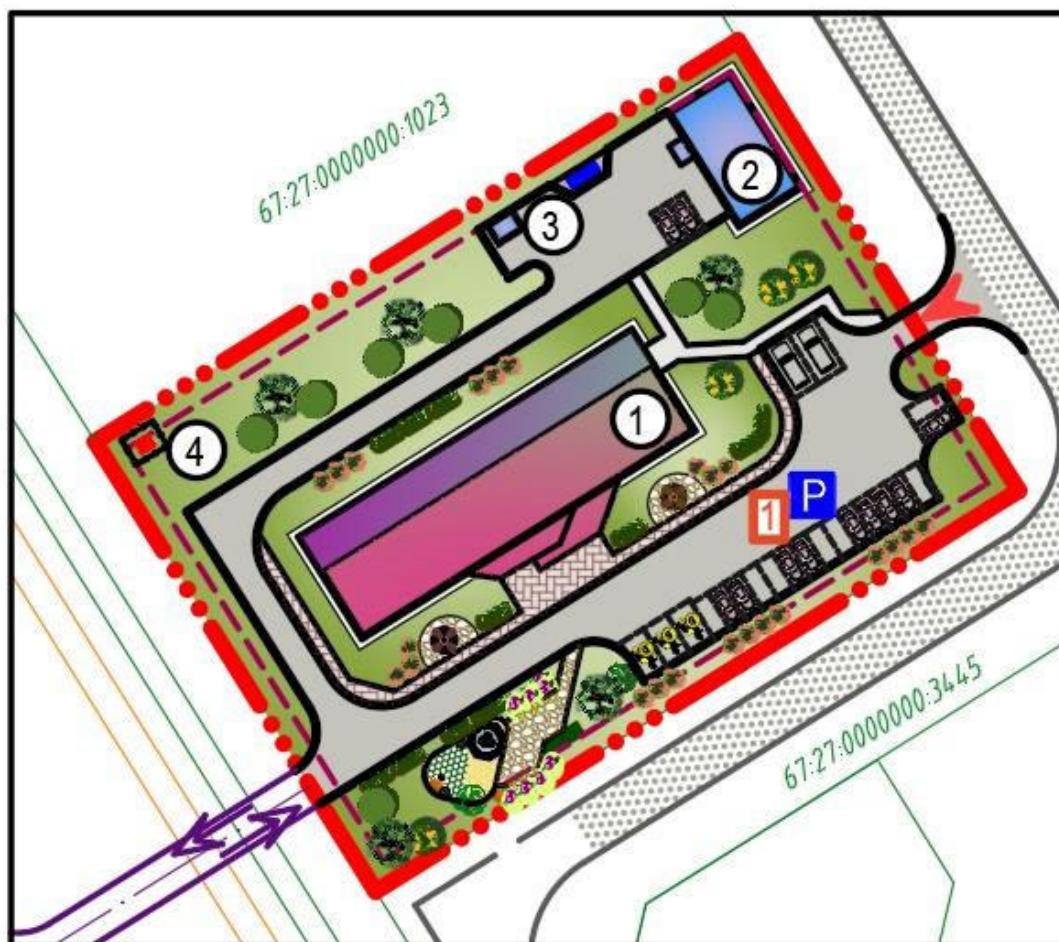


Общество с ограниченной ответственностью  
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»  
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22  
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com  
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7322, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кутузова, с видом разрешенного использования «Связь» (код 6.8) на условно разрешенный вид «Гостиничное обслуживание» (код 4.7)

538-02/2023-ТЭО



Смоленск 2023

# Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью  
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»  
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22  
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com  
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7322, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кутузова, с видом разрешенного использования «Связь» (код 6.8) на условно разрешенный вид «Гостиничное обслуживание» (код 4.7)

**538-02/2023-ТЭО**

Генеральный директор

Казаков А.А.

Главный архитектор проекта

Обысова Л.Г.

Смоленск 2023

Содержание			
Обозначение	Наименование		Стр.
1	2		3
538-02/2023-С	<b>Содержание</b>		3
538-02/2023-ПЗ	<b>Пояснительная записка</b>		4
1	Современное состояние рассматриваемой территории		4
1.1	Расположение в структуре города		4
1.2	Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории		4
1.3	Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию		4
2	Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования		5
2.1	Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории		5
2.2	Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации		5
2.3	Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка		6
2.3.1	Озеленение и благоустройство		7
2.3.2	Транспортная и пешеходная инфраструктура		7
2.3.3	Инженерная инфраструктура		8
2.4	Технико-экономические показатели		8
2.5	Пожарная безопасность		8
3	Выводы		9
	<b>Прилагаемые материалы</b>		
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	Исходные материалы	ЛИСТ 1	10
	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	ЛИСТ 2	11
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (выдержка)		12-20

					538-02/2023-ТЭО-С			
					Содержание	Стадия	Лист	Листов
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата				
Разраб.		Обысова Л.Г..		2023			1	20
ГАП		Обысова Л. Г.		2023				
						ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»		

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

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

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7322 (далее :7322) расположен в Заднепровском районе города Смоленска по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Кутузова.

С северо-востока и юго-востока участок окружен территорией государственного индустриального парка «Феникс»; с юго- запада примыкает к землям, неразграниченным государственной собственности; с северо-западной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:1023 с видом разрешенного использования «Связь».

В 50 метрах от рассматриваемого земельного участка, с северо-запада, проходит автодорога регионального значения (у. Кутузова) с выездом на трассу федерального значения М-1 «Беларусь».

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

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:7322.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Кутузова.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 7000 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования земельного участка по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости: Связь.

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

Согласно карте функциональных зон генерального плана города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в производственной функциональной зоне и зоне инженерной инфраструктуры.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска (далее ПЗЗ) земельный участок расположен в зоне размещения производственных объектов IV-V класса санитарной классификации - П4.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в данной зоне возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Документация по планировке и межеванию территории в границах земельного участка :7322 не утверждена.

					538-02/2023-ТЭО-С	Лист
						4
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		



## 2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

### 2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение придорожной гостиницы «Три А Девелопмент». Проект строительства реализуется ООО «ТриА Девелопмент» в рамках развития национальных проектов «Туризм и индустрия гостеприимства», «Безопасные качественные дороги» с целью формирования и управления сетью качественных доступных дорожных отелей 3\* международного уровня вдоль основных федеральных трасс России.

В течение года были открыты два отеля в Московской и Тульской областях, в настоящее время инвестор планирует реализацию проекта в Смоленской области.

Схема планировочной организации рассматриваемого земельного участка предусматривает размещение здания придорожной гостиницы, хозяйственного корпуса и необходимых инженерных сооружений для обеспечения функционирования здания. Все объекты расположены с учетом допустимого пятна застройки, с отступом от границ отвода земельного участка на расстоянии 3 м.

Элементы планировочной структуры для обслуживания гостиницы (проезды, парковки, площадки) также запроектированы в пределах контура земельного участка.

Разработка проектной документации для строительства будет выполняться с учетом демонтажа (переноса) участка линии связи ВОЛП K818C2 в соответствии с проектом выноса.

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

Градостроительным регламентом территориальной зоны П4 вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (4.7) отнесен к условно разрешенному.

Размер рассматриваемого земельного участка с планируемым к размещению объектом капитального строительства и элементами обслуживания гостиницы (проездами, парковками, площадками, инженерными объектами) не противоречит местным нормативам градостроительного проектирования, действующим строительным нормам и правилам и достаточен для безопасной эксплуатации здания (соответствует ст.17 Правил землепользования и застройки г. Смоленска)

					538-02/2023-ТЭО-С	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

Минимальные отступы от границ земельного участка до стен планируемого к размещению объекта капитального строительства соответствуют расстоянию, обеспечивающему нормативную инсоляцию и освещенность гостиницы в границах земельного участка и составляют не менее 3-х м.

Смежные земельные участки в настоящее время не застроены.

Градостроительные регламенты в части предельного количества этажей надземной части и максимального процента застройки в границах земельного участка в территориальной зоне П4 не подлежат установлению (см. ст 40. ПЗЗ г. Смоленска).

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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***

В соответствии с данными Росреестра земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7322 полностью расположен в пределах зоны с реестровым номером 67:18-6.1200 «Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора МУЭП «Печерское».

Согласно п. 3.2.2.2. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» новое строительство на территории III пояса зоны санитарной охраны грунтового водозабора производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. Перед началом строительства застройщику необходимо согласовать размещение объекта с Управлением Роспотребнадзора по Смоленской области.

Основными запрещающими мероприятиями в третьем поясе санитарной охраны в соответствии с п 3.2.2.4 СанПиН 2.1.4.1110-02 являются: «размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод»

Строительство гостиницы не противоречит нормативным требованиям санитарной охраны источников водоснабжения питьевого назначения.

### ***Мусороудаление***

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

					538-02/2023-ТЭО-С	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

- сбор, транспортировка и удаление бытовых отходов, а также приравненных к ним отходов;

- уборка территорий от мусора, смета, снега.

Организацией планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО на территории города Смоленска занимается региональный оператор по обращению с ТКО-Акционерное общество «Спецавтохозяйство».

Мусороудаление от здания гостиницы будет производиться на основании заключенного договора с региональным оператором.

Для сбора отходов запроектирована площадка с установкой двух мусороконтейнеров объемом 0,8 м<sup>3</sup> закрытого типа.

Расстояние от окон здания до мусороконтейнеров составляет более 20 м, что отвечает нормативным требованиям санитарного разрыва от жилых и общественных зданий (см. Региональные нормативы градостроительного проектирования «Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области» п.1.5.1.5.5)

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

Минимальная площадь озеленения земельного участка устанавливается в соответствии со ст. 22 ПЗЗ г. Смоленска и должна быть не менее 15%.

Площадь озеленения проектируемого земельного участка под размещение гостиницы составляет 3343,00 м<sup>2</sup>, что равняется 47% от площади земельного участка в границах отвода.

Схема планировочной организации предусматривает устройство площадки отдыха и зеленых уголков с оформлением ландшафтными материалами и высадкой декоративных зеленых насаждений.

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

Подъезд к рассматриваемой территории предполагается с северо-восточной стороны, с внутриплощадочного проезда индустриального парка «Феникс».

После получения технических условий на съезд с магистральной дороги регионального значения возможен въезд-выезд с ул. Кутузова, который является предпочтительным и отвечает основным положениям развития сети дорожных сетей 3\*.

Проектируемые проезды планировочно связывают все объекты, расположенные на земельном участке.

Расчет количества парковочных мест для гостей и служащих отеля произведен в соответствии со ст. 23 ПЗЗ г. Смоленска, таблица 2, п.5.

*«Минимальное количество парковочных мест для гостиниц категории «три звезды» -20 мест на 100 гостиничных номеров».*

					538-02/2023-ТЭО-С	Лист
						7
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Проектное решение предусматривает размещение гостевой парковки на 21 машино-место, с возможностью подъезда трансферов и обеспечением 3 парковочных мест для маломобильных групп населения.

Пешеходное и транспортное движение разделено, тротуары шириной 2 м запроектированы вдоль основного проезда.

### **2.3.3 Инженерная инфраструктура**

**Теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение** планируемого объекта капитального строительства должно быть определено на стадии разработки проектно-сметной документации в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

Ориентировочные потребности в обеспечении ресурсами:

Электроснабжение - не менее 80 кВт;

Газоснабжение - 20 м<sup>3</sup>/час;

Водоснабжение/водоотведение – 20 м<sup>3</sup>/сутки;

Теплоснабжение - 0,172 Гккал/час.

### **2.4 Техничко-экономические показатели**

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Количество	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	7000,0	100
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1100,0	16
3	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	2557,0	37
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	284,0	47

### **2.5 Пожарная безопасность**

Пожарная безопасность обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара.

В соответствии с функциональной пожарной опасностью гостиницы относятся к классу Ф 1.2, подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с одной продольной стороны, ширина проезда должна составлять не менее 3,5 м при высоте здания до 13 м.

Проезды запроектированы с учетом обеспечения беспрепятственного доступа пожарных машин к размещаемому зданию и работы пожарных с автолестниц или подъемников. Ширина проездов составляет 4 м, на участке хозяйственного двора тупиковый проезд заканчивается площадкой разворота, что соответствует требованиям п.8.2 и 8.3 СП 4.13130.2013.

Подробные мероприятия организационно-технического характера, планы эвакуации людей и тушения пожара, обоснование противопожарной защиты (автоматических установок пожаротушения, охранно-пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией при пожаре, противодымной защиты и т.д.) должны быть разработаны в Разделе 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» в составе разделов проектной документации.

Графические материалы данного технико-экономического обоснования иллюстрируют применение расчетных нормативов для определения необходимой и достаточной площади земельного участка с целью размещения, безопасной эксплуатации и обслуживания здания дорожной гостиницы по ул. Кутузова.

### 3. Заключение

На основании анализа приведенных в технико-экономическом обосновании материалов, можно сделать следующие выводы:

- площадь земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7322, расположенным по адресу: г. Смоленск, ул. Кутузова достаточна для размещения объекта капитального строительства – гостиницы и планировочных элементов земельного участка, необходимых для безопасной эксплуатации объекта общественного назначения;
- схема планировочной организации предусматривает размещение объектов капитального строительства и инженерной инфраструктуры в границах отвода земельного участка в соответствии с нормативными градостроительными и санитарными требованиями;
- ограничений и препятствий экологического характера не имеется;
- требования пожарной безопасности реализуются проектным решением согласно техническим регламентам ограничения распространения пожара на объектах защиты;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Смоленска в территориальной зоне П4 (Зона размещения производственных объектов IV -V классов санитарной классификации) «гостиничное обслуживание» является условно разрешенным видом использования земельного участка.

В связи вышеизложенным, изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7322, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Кутузова на условно разрешенный вид использования земельного участка **«Гостиничное обслуживание (4.7)»** является **возможным** при соблюдении санитарных правил и нормативов, требований охраны окружающей среды и пожарной безопасности.

					538-02/2023-ТЭО-С	Лист
						9
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

**ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

					538-02/2023-ТЭО-С	Лист
						10
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

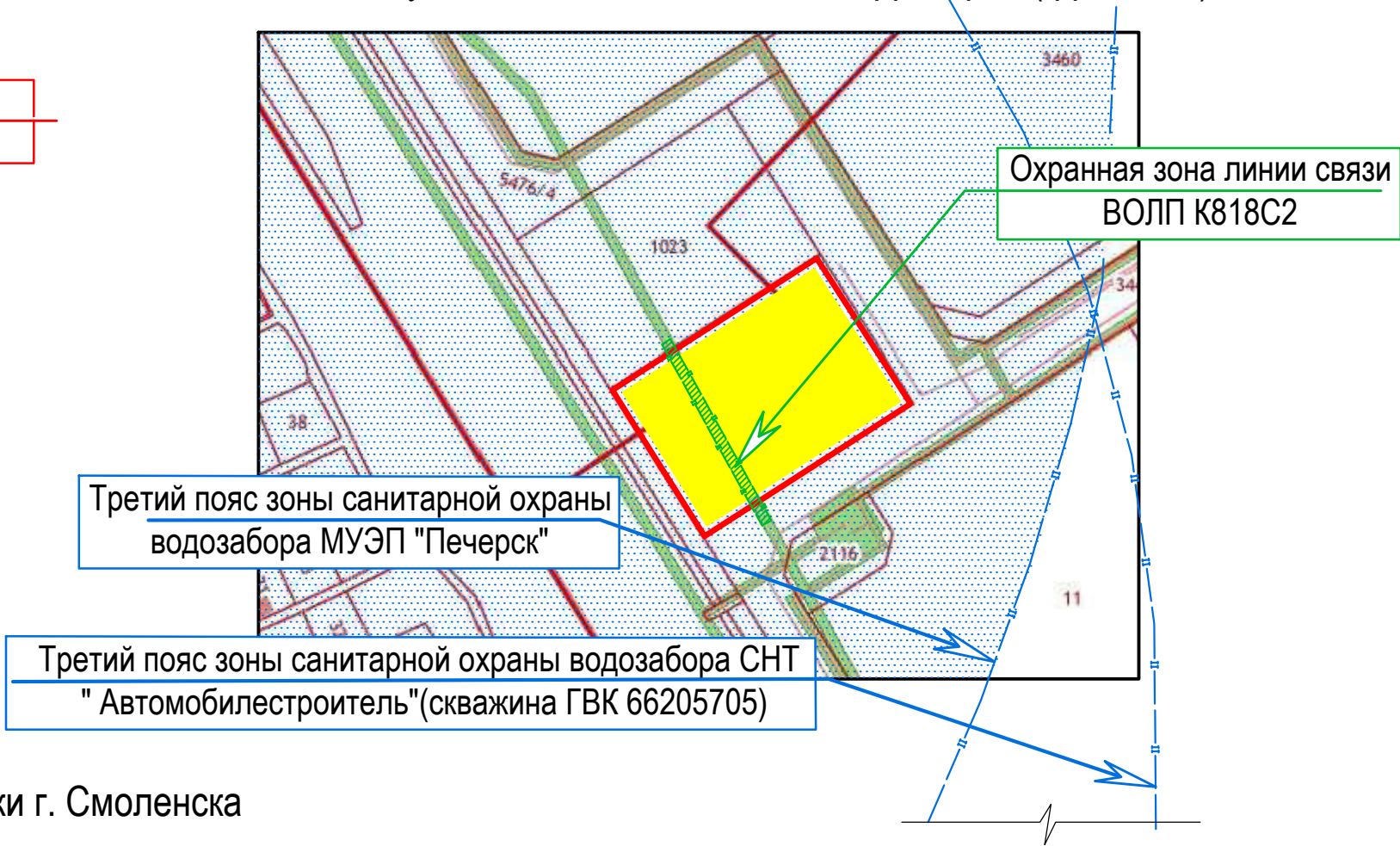




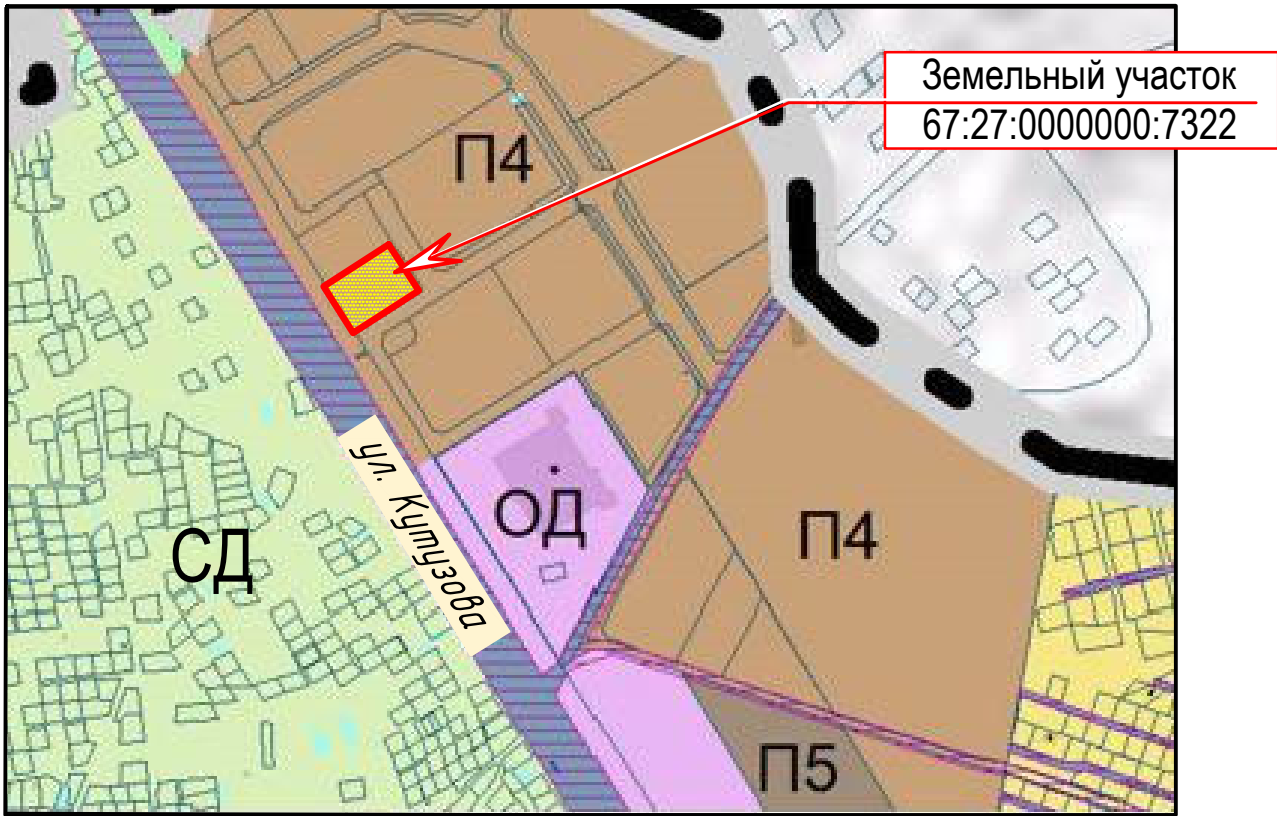
Ситуационная схема



Зоны с особыми условиями использования территории (фрагмент)



Выкопировка из Правил землепользования и застройки г. Смоленска (фрагмент)


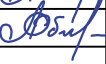


Условные обозначения

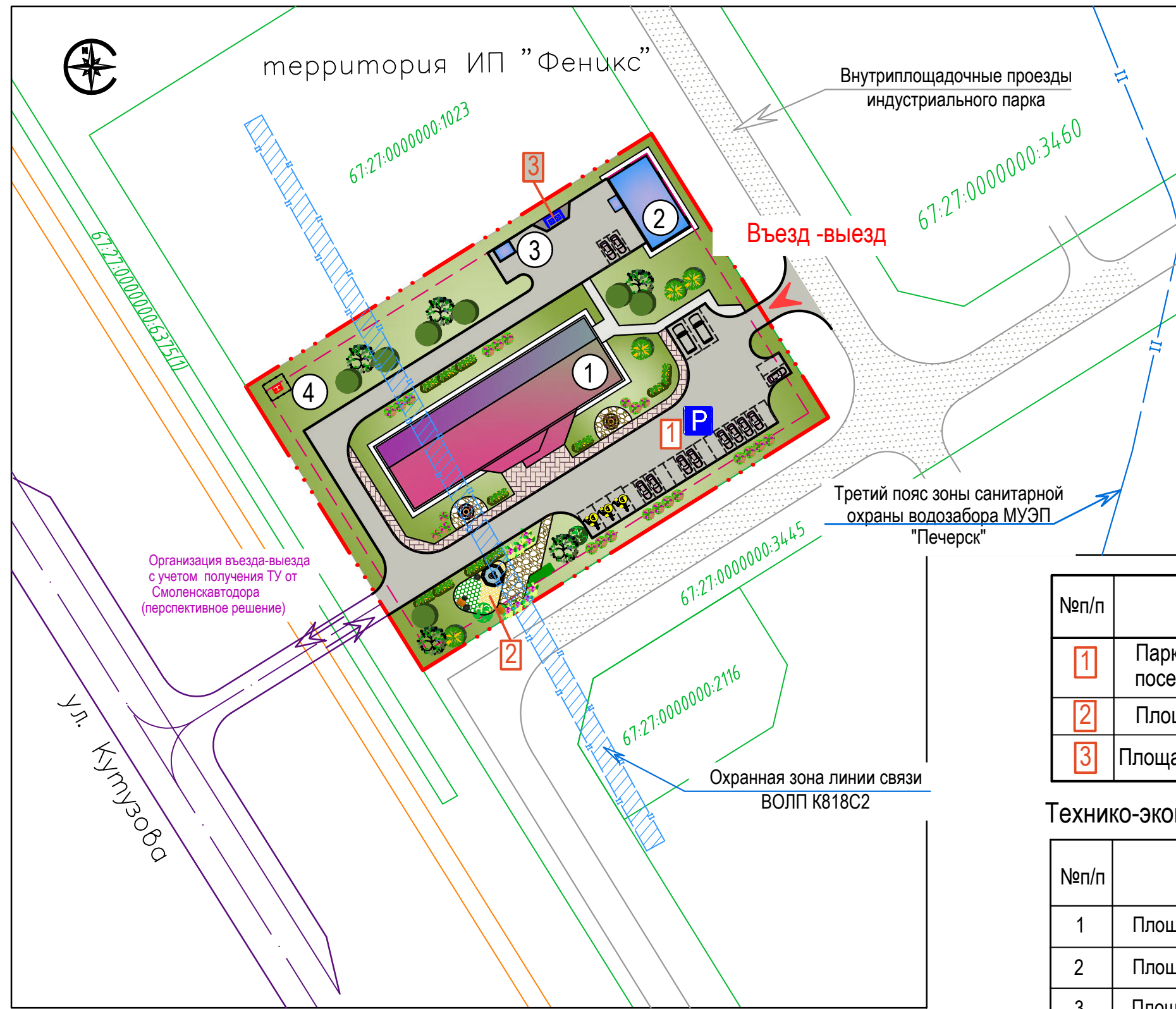
-- Границы земельного участка в соответствии с данными ГКН

Территориальные зоны:

- Зона П4 (Зона размещения производственных объектов IV-V классов санитарной классификации)
- Зона ОД (Зона размещения объектов общественно-делового назначения )
- Зона СД (Зона,занятая садоводствами)
- Зона Т4 (Зона развития улично-дорожной сети)

						538-02/2023		
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7322 с видом разрешенного использования "Связь" на условно разрешенного вид - "Гостиничное обслуживание"		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
							Стадия	Лист
								Листов
ГАП		Обысова			2023	ТЭО	1	2
Разработал		Обысова			2023	ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		
				</				





**Условные обозначения**

- Границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7322
- Допустимое пятно застройки
- 67:27:0000000:2116 --- Границы смежных земельных участков по сведениям ГКН
- 1 --- Проектируемые здания
- Проектируемый обслуживающий проезд
- Проектируемый тротуар из брусчатки
- Проектируемые парковки индивидуального транспорта
- Парковочное место лиц, относящихся к маломобильным группам
- Участки озеленения

**Экспликация проектируемых площадок и сооружений**

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Парковки индивидуального транспорта посетителей на 21 машино-место	м2	1607,00 3 парковочных места для МГН
2	Площадка для отдыха	м2	159,00
3	Площадка для установки мусороконтейнеров	м2	19,00

Технико-экономические показатели испрашиваемого земельного участка

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	7000,00
2	Площадь застройки	м2	1100,00
3	Площадь покрытий	м2	2557,00
4	Площадь озеленения	м2	3343,00

Экспликация зданий и сооружений

№п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2
1	Придорожная гостиница	2	908,00
2	Хозяйственный корпус	1	180,00
3	Трансформаторная подстанция	модульного типа	12,00
4	ГРПШ	---	---

538-02/2023

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7322 с видом разрешенного использования "Связь" на условно разрешенного вид - "Гостиничное обслуживание"

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Обысова	Обысова	Обысова	Обысова	2023
Разработал	Обысова	Обысова	Обысова	Обысова	2023

Схема планировочной организации земельного участка М 1:1000

Стадия: ТЭО, Лист: 2, Листов: 2

ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"