



Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОТЕХПЛАН»
ул. Пржевальского, д. 2, г. Смоленск,
Россия, 214000
ОГРН 1166733066191
ИНН/КПП 6732130111/673201001
Телефон: +7 (910) 011-08-53
geotehplan@gmail.com
www.geotehplan.ru

Член Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение смоленских проектировщиков»,
регистрационный номер в реестре членов 143, дата регистрации в реестре членов 10 августа 2016
г. Смоленск

Технико-экономическое обоснование

возможности получения условно разрешенного вида
разрешенного использования земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0000000:7443, расположенного
по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, ул. Черняховского,
земельный участок № 29



Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОТЕХПЛАН»
ул. Пржевальского, д. 2, г. Смоленск,
Россия, 214000
ОГРН 1166733066191
ИНН/КПП 6732130111/673201001
Телефон: +7 (910) 011-08-53
geotehplan@gmail.com
www.geotehplan.ru

Член Ассоциации Саморегулируемая организация «Объединение смоленских проектировщиков»,
регистрационный номер в реестре членов 143, дата регистрации в реестре членов 10 августа 2016
г. Смоленск

Технико-экономическое обоснование

возможности получения условно разрешенного вида
разрешенного использования земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0000000:7443, расположенного
по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, ул. Черняховского,
земельный участок № 29

Директор

Гл. архитектор проекта



В. В. Слободич

А. Ф. Коньков

Смоленск 2024 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	3
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	4
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура	5
2.3.3 Инженерная инфраструктура	5
2.4 Техничко-экономические показатели	5
2.5 Пожарная безопасность	5
Вывод	7
Приложение	8

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7443 «Коммунальное обслуживание» (3.1) в связи с тем, что на данном участке планируется к размещению спортивные площадки.

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 67:27:0000000:7443 расположен в Смоленской области, городе Смоленске, улица Черняховского, земельный участок № 29А. С юга территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020819:16 с видом разрешенного использования «Обеспечение занятий спортом в помещениях», на котором расположен физкультурно-оздоровительный комплекс «Юбилейный», с запада – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:575 с видом разрешенного использования «Под зоной отдыха - парк "Реадовка"», с востока – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020819:411 с видом разрешенного использования «Религиозное использование».

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:7443.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, улица Черняховского, земельный участок № 29А.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1819 м².

Вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемая территория обременена охранными зонами:

- Лесопарковый зелёный пояс города Смоленска (реестровый номер: 67:27-6.815);
- Публичный сервитут на 49 лет в интересах Смоленского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал» для размещения канализационного коллектора «Центральный коллектор диаметром 1000 мм», расположенного в районе Краснинского шоссе в городе Смоленске, и строительства объекта «Новое строительство объектов централизованной системы водоотведения г. Смоленска (Участок канализационного коллектора в районе Краснинского шоссе)» (реестровый номер: 67:27-6.6044).

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в рекреационной 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 РЗ - зона лесопарков.

Согласно регламентам территориальной зоны РЗ вид разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» (3.1) относится к основным видам разрешенного использования. Общая площадь планируемой к размещению спортивной площадки 620 м², вид разрешенного использования «Оборудованные площадки для занятий спортом» (5.1.4) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны РЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны РЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Оборудованные площадки для занятий спортом» (5.1.4) не подлежит установлению.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны РЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Оборудованные площадки для занятий спортом» (5.1.4) не подлежит установлению. Процент проектируемой спортивной площадки – 34 %.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны РЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается. Обустройство спортивных площадок является некапитальным сооружениям

и улучшениям земельного участка. Общая площадь планируемой к размещению спортивной площадки – 620 м².

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7443 планируется к размещению площадка для занятий спортом 620 м².

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны РЗ размещение площадки для занятий спортом относится к условно разрешенным видам использования.

Основные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах района зонирования (части территориальной зоны РЗ в замкнутых границах), при условии выполнения компенсационного озеленения в соответствии с требованиями законодательства.

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

В соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1200-03 для проектируемого объекта санитарно-защитный разрыв принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии с регламентом территориальной зоны РЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Оборудованные площадки для занятий спортом» (5.1.4)

составляет 15% (273 м²). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 36% (663 м²).

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: улице местного значения в зонах жилой застройки ул. Черняховского.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Электроснабжение

Обслуживание объекта капитального строительства предусматривается от городской энергетической системы.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

2.4 Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Количество	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	1819,0	100
2	Площадь земельного участка	м ²	1819,0	100
3	Площадь планируемой застройки	м ²	620,0	34
4	Площадь существующей застройки	м ²	63,0	4
5	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	473,0	26
6	Площадь озеленения	м ²	663,0	36

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 участку осуществляется с существующей улицы ул. Черняховского.

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:

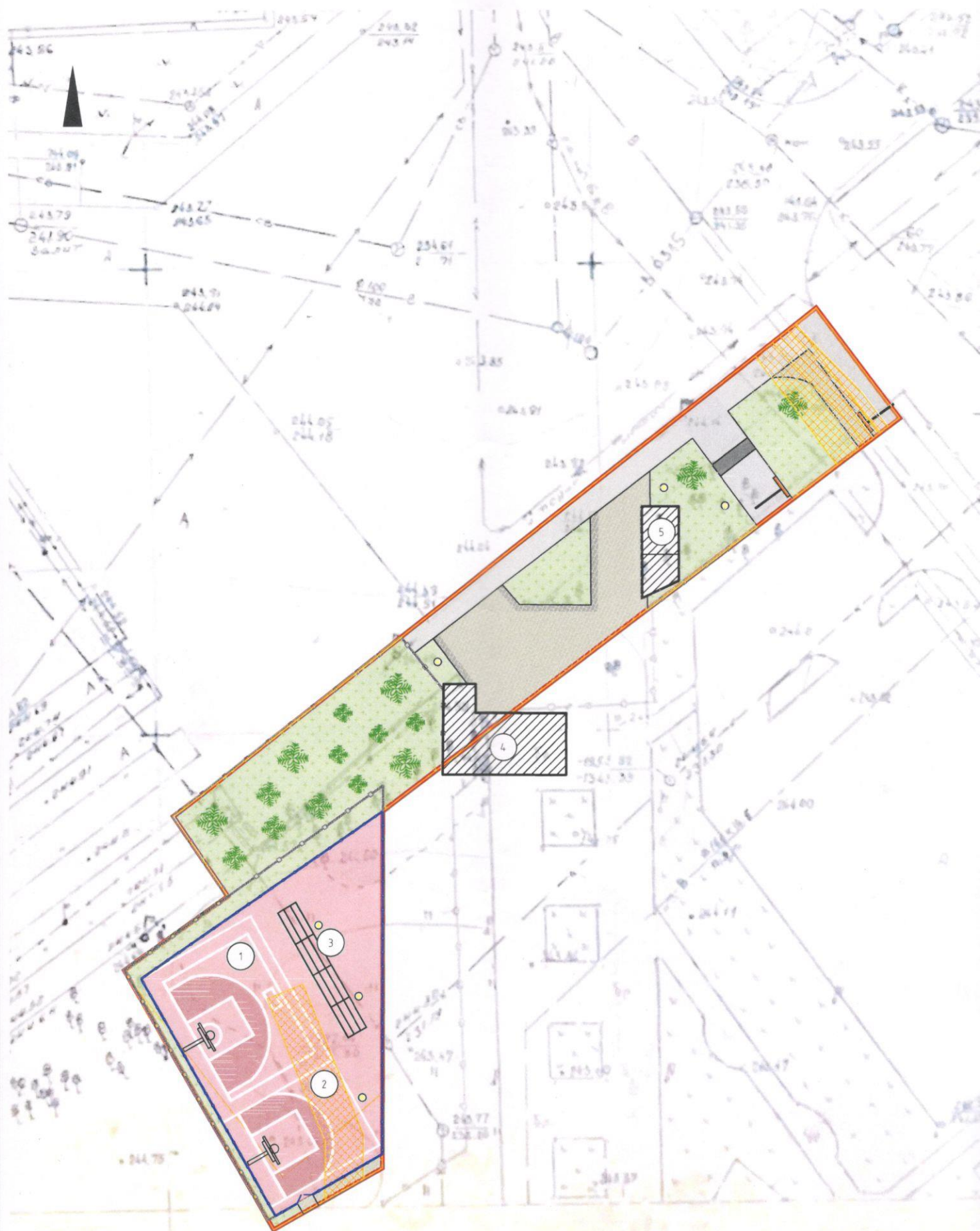
- привлечение специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии МЧС РФ, для осуществления контроля эксплуатации и технического обслуживания технических систем (средств) противопожарной защиты;
- разработку мероприятий по действиям администрации, охраны, работающих на случай возникновения 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 67:27:0000000:7443 «Оборудованные площадки для занятий спортом» (5.1.4) в связи с планируемым размещением спортивной площадки, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

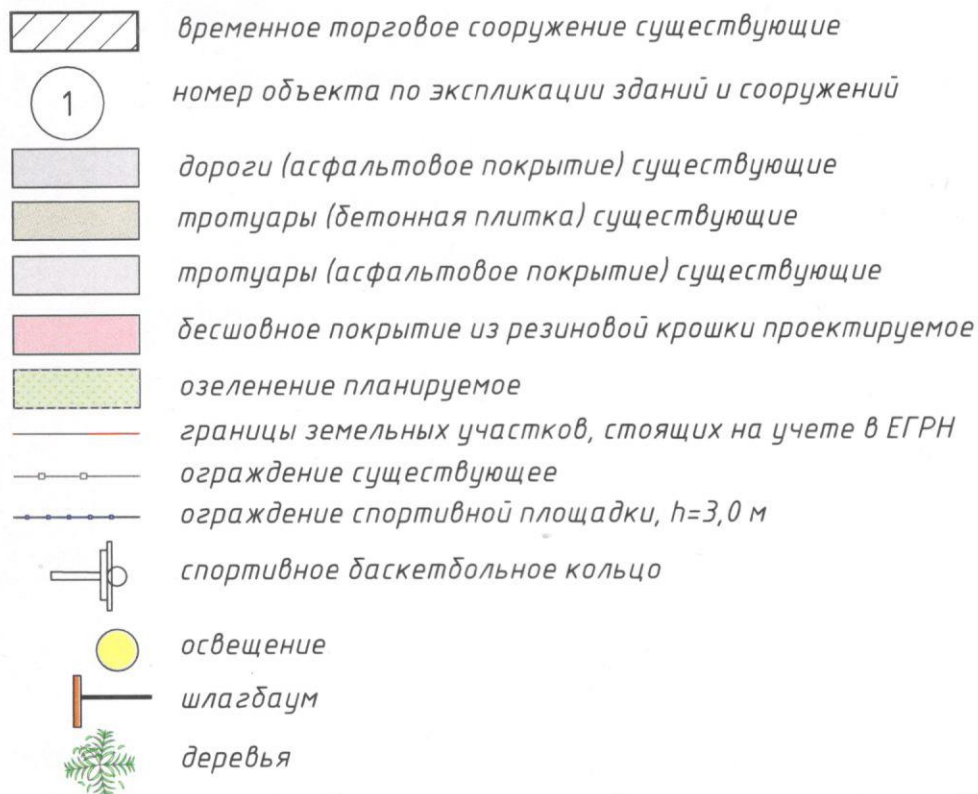
Приложение

Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7443, расположенного по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, ул. Черняховского, земельный участок № 29А



	Взам. инв. №	
Инв. № подл.	Подпись и дата	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии
с Единым государственным реестром недвижимости

зона охраны объектов электросетевого хозяйства
 (реестровый номер: 67:27-6.6044, 67:27-6.815)

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Спортивная площадка 3*3	220,0	Проектируемая
2	Площадка тренировочная	130,0	Проектируемая
3	Трибуна сборно-разборная на 20 мест	32	Проектируемая
4	Павильон общественного питания	92	Существующий
5	Торговый киоск	33	Существующий

Примечание:

Канализационный колодец, расположенный на спортивной площадке, по рекомендации
эксплуатирующей организации требует замены крышки колодца

						Технично-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27-0000000.7443, расположенного по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, ул. Черняховского, земельный участок № 29А		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Сколышева					Приложение	Стадия	Лист
ГАП	Коньков						ТЭО	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	ООО "ГеоТехПлан"	

Формат А3