



**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 67:27:0013303:189, расположенного по адресу: г.
Смоленск, п. Кирпичного 3-го завода, д. 6а

Смоленск
2024 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 67:27:0013303:189, расположенного по адресу: г.
Смоленск, п. Кирпичного 3-го завода, д. 6а

Генеральный директор

С.В.Жариков

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	2
2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования	5
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории	5
2.2 Соответствие изменения 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	6
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура	6
2.3.3 Инженерная инфраструктура	7
2.4 Техничко-экономические показатели	7
2.5 Пожарная безопасность	7
Вывод	10
Приложение	11

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013303:189 «Магазины (4.4)» в связи с размещением объекта капитального строительства – станции техобслуживания на 5 постов, планируемой к эксплуатации в качестве магазина.

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 № 260 от 22.09.1998;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- Проект планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Лавочкина – улицы Маршала Еременко – границы территориальной зоны Ж1, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 11.06.2021 № 1444-адм "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Лавочкина – улицы Маршала Еременко – границе территориальной зоны Ж1".

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013303:189 расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, п. Кирпичного 3-го завода, д. 6а. С севера территория граничит с территорией общего пользования, с юга – с улицей Лавочкина, с запада – с проездом, с востока – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013303:193.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0013303:189.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, п. Кирпичного 3-го завода, д. 6а.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1788 м².

Вид разрешенного использования: магазины.

Кадастровый номер объекта капитального строительства: 67:27:0013303:58.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, п. Кирпичного 3-го завода, д. 6а.

Наименование: станция техобслуживания на 5 постов.

Назначение: нежилое здание.

Площадь общая: 675,6 м².

Количество этажей (в том числе подземных): 2.

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

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (реестровые номера: 67:00-6.104, 67:27-6.33).

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в жилой функциональной 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 Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Согласно регламентам территориальной зоны Ж1 вид разрешенного использования земельного участка «Магазины» (4.4) относится к основным видам разрешенного использования при условии соблюдения дополнительных предельных параметров:

1. объекты капитального строительства с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц. В соответствии с данными проекта планировки и межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Лавочкина – улицы Маршала Еременко – границы территориальной зоны Ж1, утвержденного Постановлением Администрации города Смоленска от 11.06.2021 № 1444-адм "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Лавочкина – улицы Маршала Еременко – границе территориальной зоны Ж1", рассматриваемый земельный участок примыкает к красным линиям улиц.

2. объекты капитального строительства с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на земельном участке не превышает 300 м² и не менее 150 м². В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 м² или менее 150 м², то объекты с данным видом разрешенного использования относятся к условно разрешенным видам

использования. Общая площадь рассматриваемого объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке более 300 м² (675,6 м²). Вид разрешенного использования «Магазины» (4.4) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

В соответствии со Статьей 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил и нормативов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 1788 м².

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. Рассматриваемое планируемое к строительству здание не имеет отклонений от данного параметра.

В соответствии с регламентами территориальной зоны Ж1 предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) - 3 этажа (20 метров). Здание магазина является 2-этажным.

В соответствии со Статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта для объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) - 1 место на 50 м² общей площади здания. Общая площадь рассматриваемого здания 675,6 м². Необходимое минимальное количество машино-мест – 14 машино-мест. Фактическое количество машино-мест, размещаемых в границах земельного участка – 14 машино-мест. Два машино-места предусмотрено для стоянки транспортных средств маломобильных групп населения.

В соответствии со статьей 24 части II правил землепользования и застройки города Смоленска площадь погрузо-разгрузочной площадки определяется из расчета 90 м² на одно место. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для

объектов площадью от 100 м² до 1500 м². Общая площадь рассматриваемого объекта капитального строительства составляет 675,6 м², необходимое количество мест – 1. Площадь погрузочно-разгрузочной площадки составляет 104,5 м².

В соответствии с регламентами территориальной зоны Ж1 максимальный процент застройки в границах земельного участка, а также максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не подлежит установлению. Процент застройки для рассматриваемого земельного участка площадью 1788 м² составляет 27%.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка размещена станция техобслуживания на 5 постов площадью застройки – 481,7 м², планируемая к эксплуатации в качестве магазина и необходимые элементы благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения, погрузочно-разгрузочную площадку и площадку ТБО.

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны Ж1 размещение магазинов с общей площадью более 300 м² 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 67:27:0013303:189 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

На рассматриваемой территории 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 Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины (4.4)» составляет 15% (268,2 м²). Регламент выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 17% (298,6 м²).

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

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

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников автомобильной мойки (14 машино-мест).

В соответствии с п. 5.2.1 СП не менее одного машино-места должно быть выделено для людей с инвалидностью. Данный норматив соблюдается: в границах участка располагается 2 машино-места для людей с инвалидностью.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание рассматриваемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Водоотведение

Здание магазина оборудуется системами бытовой канализации (септик).

Электроснабжение

Обслуживание рассматриваемого объекта капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

Теплоснабжение

Обслуживание рассматриваемого объекта капитального строительства предусматривается от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы).

2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	1788	100
2	Площадь земельного участка	м ²	1788	100
3	Площадь застройки всего	м ²	481,7	27
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	1007,7	56
5	Площадь озеленения	м ²	298,6	17

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 с твердым покрытием.

Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин с южной и западной сторон 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 67:27:0013303:189 «Магазины (4.4)» в связи с планируемой эксплуатацией станции техобслуживания на 5 постов с кадастровым номером 67:27:0013303:58, расположенной на рассматриваемом земельном участке, в качестве здания магазина не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

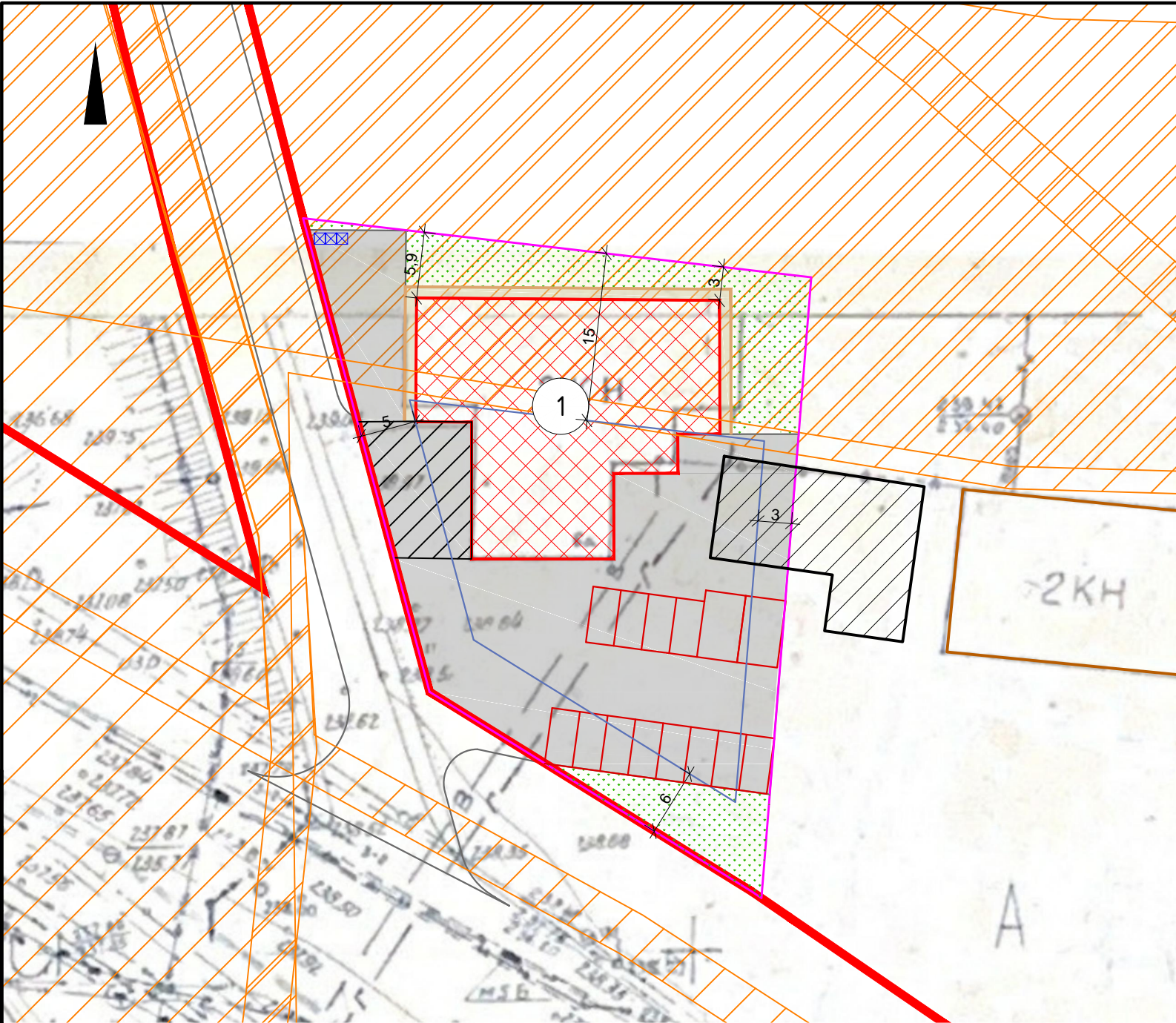
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


- объекты капитального строительства существующие
- некапитальные объекты существующие
- рассматриваемый планируемый объект капитального строительства
- номер объекта капитального строительства по ведомости зданий и сооружений
- проезды
- тротуары
- граница зоны допустимого размещения объектов капитального строительства
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы рассматриваемого земельного участка
- озеленение
- погрузочно-разгрузочная площадка
- парковочные места
- красные линии
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (реестровые номера: 67:00-6.104, 67:27-6.33)
- площадка ТБО

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Станция техобслуживания на 5 постов, планируемая к эксплуатации в качестве магазина	2	1	-	-	481.70	481.70	675.60	675.60	-	-

Технико-экономические показатели земельного участка

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество в границах земельного участка	
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м²	1788.00	
2	Площадь застройки всего	м²	481.70	
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	1007.70	
4	Площадь озеленения	м²	298.60	

							Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013303:189, расположенного по адресу: г. Смоленск, п. Кирпичного 3-го завода, д. 6а				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Разработал		Грекова					Приложение		Стадия	Лист	Листов
									ТЭО	1	1
							Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500			ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	