



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«СТРОИТЕЛЬ»**

Технико-экономическое обоснование
возможности предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка
с кадастровым номером 67:27:0030116:3 склад
готовой продукции, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область,
г. Смоленск, улица Соболева, 116



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«СТРОИТЕЛЬ»

Технико-экономическое обоснование
возможности предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка
с кадастровым номером 67:27:0030116:3 склад
готовой продукции, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область,
г. Смоленск, улица Соболева, 116



Директор

М.И. Аванесов

Главный инженер проекта

Н.Ф. Анохова

2024

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

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27;0030116:3 для строительства склада готовой продукции - склад.

При разработке технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Генеральный план города Смоленска, утвержденный решением 32 сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 №260;

Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030116:3 расположен в территориальной зоне Т1. Градостроительный регламент территориальной зоны Т1 – размещение гаражей и предприятий автосервиса.

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. 2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.

Оглавление

№ п/п	Наименование	Примечание
	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	2
2.1	Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории	2
2.2	Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации	2
2.3	Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка	3
2.3.1	Озеленение и благоустройство	3
2.3.2	Транспортная и пешеходная инфраструктура	3
2.3.3	Инженерная инфраструктура	3
2.4	Технико-экономические показатели	3
2.5	Пожарная безопасность	3-4
	Вывод	5
	Приложение	6

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030116:3 расположен в Смоленской области, городе Смоленске. С севера территория граничит с дачными участками, с юга – с улицей Соболева, с запада – с территорией АЗС, с востока – с территорией производственного объекта.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030116:3

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица Соболева, 116

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1738 м²

Вид условно разрешенного использования: под строительство склада готовой продукции.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана г. Смоленска рассматриваемая территория расположена в промышленной зоне, зоне инженерной инфраструктуры, а также частично в планируемой зоне транспортной инфраструктуры.

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, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030116:3 расположен в территориальной зоне Т1 Градостроительный регламент территориальной зоны Т1 размещение гаражей и предприятий автосервиса.

Согласно регламентам вид разрешенного использования земельного участка "склад" относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка площадью 1738 м² располагается площадка 500м² для строительства склада готовой продукции. В площадь участка включены необходимые элементы благоустройства.

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной Т1 зоны размещение склада относится к условно разрешенным видам использования.

В соответствии со ст. 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

Планируемое использование земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030116:3 согласно Постановления от 28.02.2022 «Главный Государственный Санитарный Врач Российской Федерации» санитарно-защитная зона для объекта капитального строительства склада готовой продукции не регламентирована.

2.3.1 Озеленение и благоустройство.

В соответствии с регламентом территориальной зоны Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования составляет 15%. Процент озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 23%.

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующей улице Соболева. Остановка общественного транспорта на улице Соболева находится в 100 метрах от планируемого земельного участка.

2.3.3 Инженерная инфраструктура.

Инженерные сети.

Обслуживание рассматриваемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованных инженерных систем. Точки подключения определяются согласно техническим условиям.

2.4 Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Баланс территории %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м2	1738	100
2	Площадь земельного участка	м2	1738	100
3	Площадь застройки	м2	500	29
4	Площадь твердого покрытия	м2	834	48
5	Площадь озеленения	м2	404	23

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 с пожарными автолестницами или подъемниками. Подъезд к объекту осуществляется с существующей ул. Соболева.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается – выполнением действующих строительных норм, правил и стандартов.

Противопожарная защита достигается:

- проектными решениями генерального плана по обеспечению пожарной безопасности;

- основными строительными конструкциями и материалами с нормативными показателями пожарной опасности;
- автоматическими установками пожарной сигнализации;
- средствами пожаротушения и соответствующих видов пожарной техники.

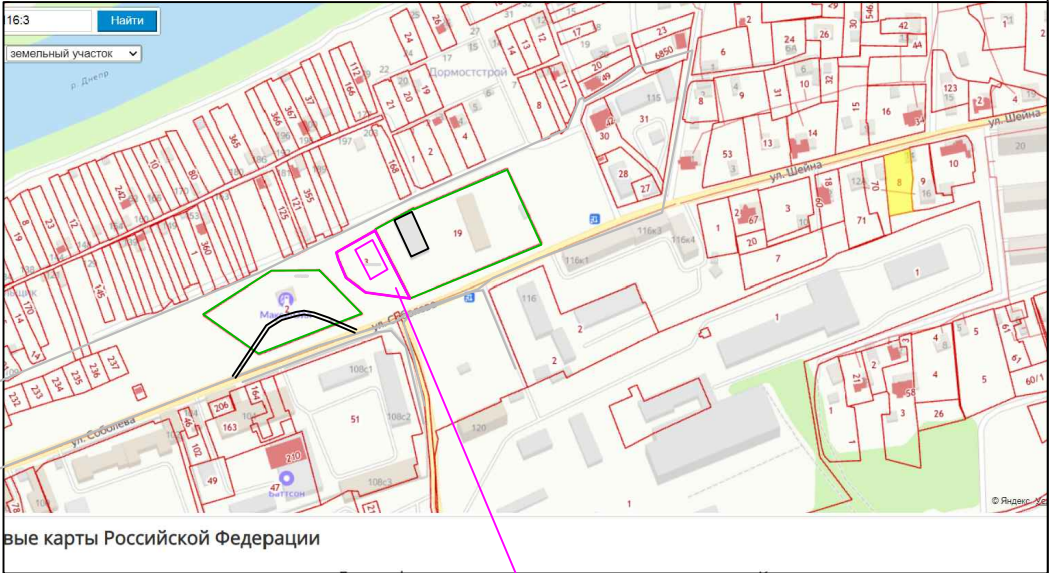
Организационно-технические мероприятия включают в себя:

- 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.

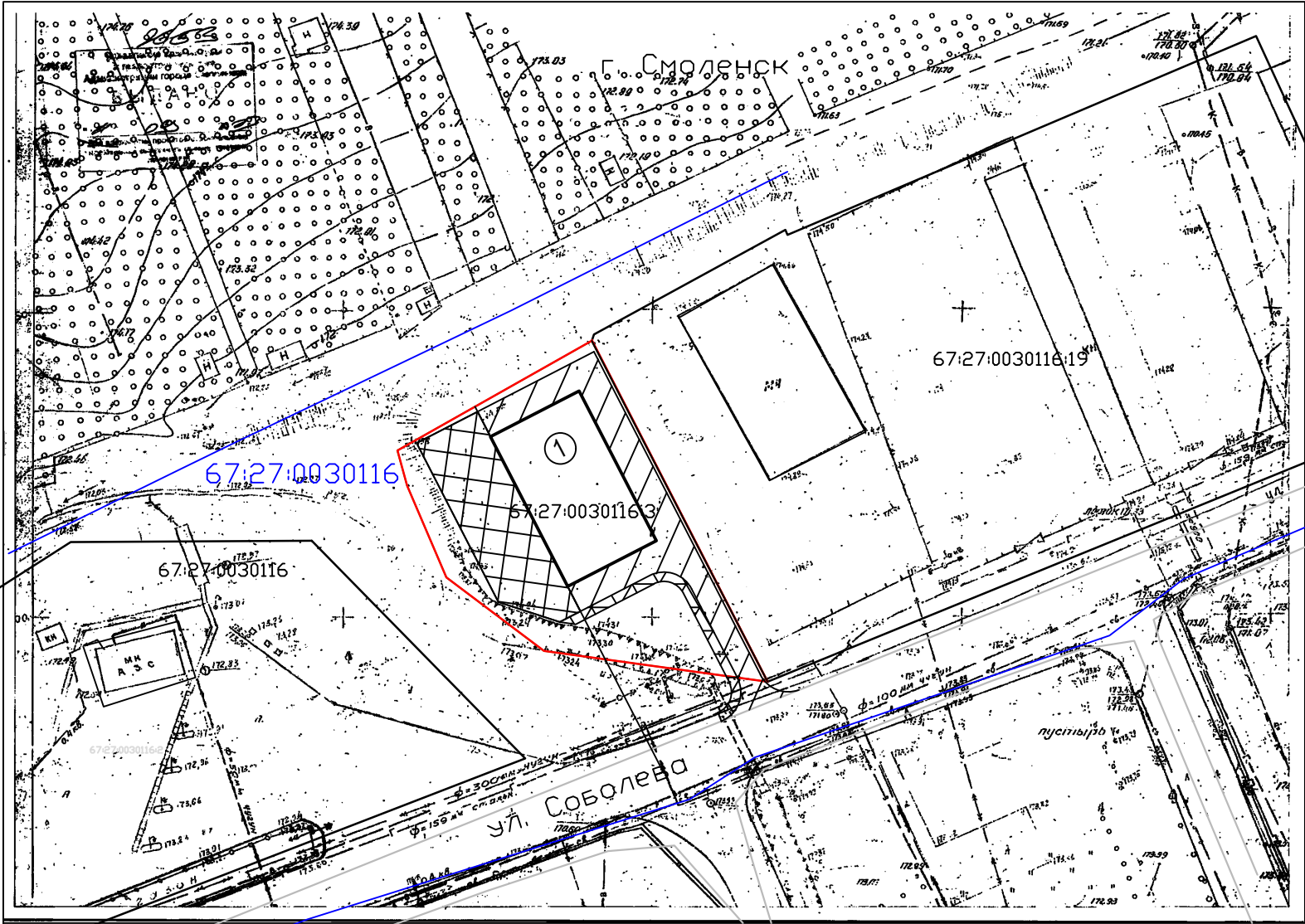
Вывод

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 67:27:0030116:3 «Склад» не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Ситуационный план



Место размещения земельного участка



Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Склад готовой продукции	500	

Условные обозначения

- ①

Объект капитального строительства - склад готовой продукции площадью 500 м2
- Проезды
- Погрузо-разгрузочная площадка
- Тротуар
- КН

Существующие здания

						2024			
						Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030116:3, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица Соболева			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Власова			2024		п		1
						Схема места размещения земельного участка для объекта капитального строительства - склада готовой продукции. М 1:1000			
ГИП		Анохова			2024				