



**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 67:27:0000000:7603, расположенного по адресу: обл.
Смоленская, г. Смоленск, Краснинское шоссе

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 67:27:0000000:7603, расположенного по адресу: обл.
Смоленская, г. Смоленск, Краснинское шоссе

Генеральный директор

С. Н. Затула

Гл. архитектор проекта

С. Н. Затула

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 | 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 | 5 |
| 2.4 Техничко-экономические показатели | 5 |
| 2.5 Пожарная безопасность | 5 |
| Вывод | 8 |
| Приложение | 9 |

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7603 «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) в связи с тем, что на данном участке располагается здание автосалона.

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 67:27:0000000:7603 расположен в Смоленской области, городе Смоленске, Краснинское шоссе. С севера территория граничит с территорией общего пользования, с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0000000:7440 и 67:27:0000000:7439, с запада – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020801:355, с востока – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:7064.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:7603.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 760 м².

Вид разрешенного использования: под пристройкой к корпусу №6 автосалона в стадии незавершенного строительства.

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

Кадастровый номер объекта капитального строительства: 67:27:0000000:2195.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ш. Краснинское, д. 37А.

Наименование: пристройка к корпусу № 6 автосалона.

Общая площадь: 478,6 м².

Количество этажей (в том числе подземных): 2.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в производственной зоне, зоне инженерной 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 рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне П4 - зона размещения производственных объектов IV-V класса санитарной классификации.

Согласно регламентам территориальной зоны П4 вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) 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: расстояние от здания автосалона до границ земельного участка в западной части – 0,6 м при нормативном значении 3 м.

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 «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) не подлежит установлению. Здание автосалона является 2-этажным.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) не подлежит установлению. Фактический процент застройки – 49 %.

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.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7603 частично расположено здание автосалона. В связи с этим земельный участок планируется к использованию с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1).

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны П4 размещение объектов дорожного сервиса 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 67:27:0000000:7603 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

На рассматриваемой территории располагаются парковочные места, 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 «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) составляет 15% (114 м²). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 0%.

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: магистральной улице общегородского значения 2 класса – Краснинское шоссе, основным проездам.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Электроснабжение

Обслуживание объекта капитального строительства предусмотрено от городской энергетической системы.

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 | 760,00 | 100 |
| 2 | Площадь земельного участка | м ² | 760,00 | 100 |
| 3 | Площадь застройки | м ² | 374,70 | 49 |
| 4 | Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием | м ² | 385,30 | 51 |
| 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 с существующей улицы общегородского значения 2 класса Краснинское шоссе по существующему проезду.

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 67:27:0000000:7603 «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) в связи с размещением здания автосалона, 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, доли озеленения.

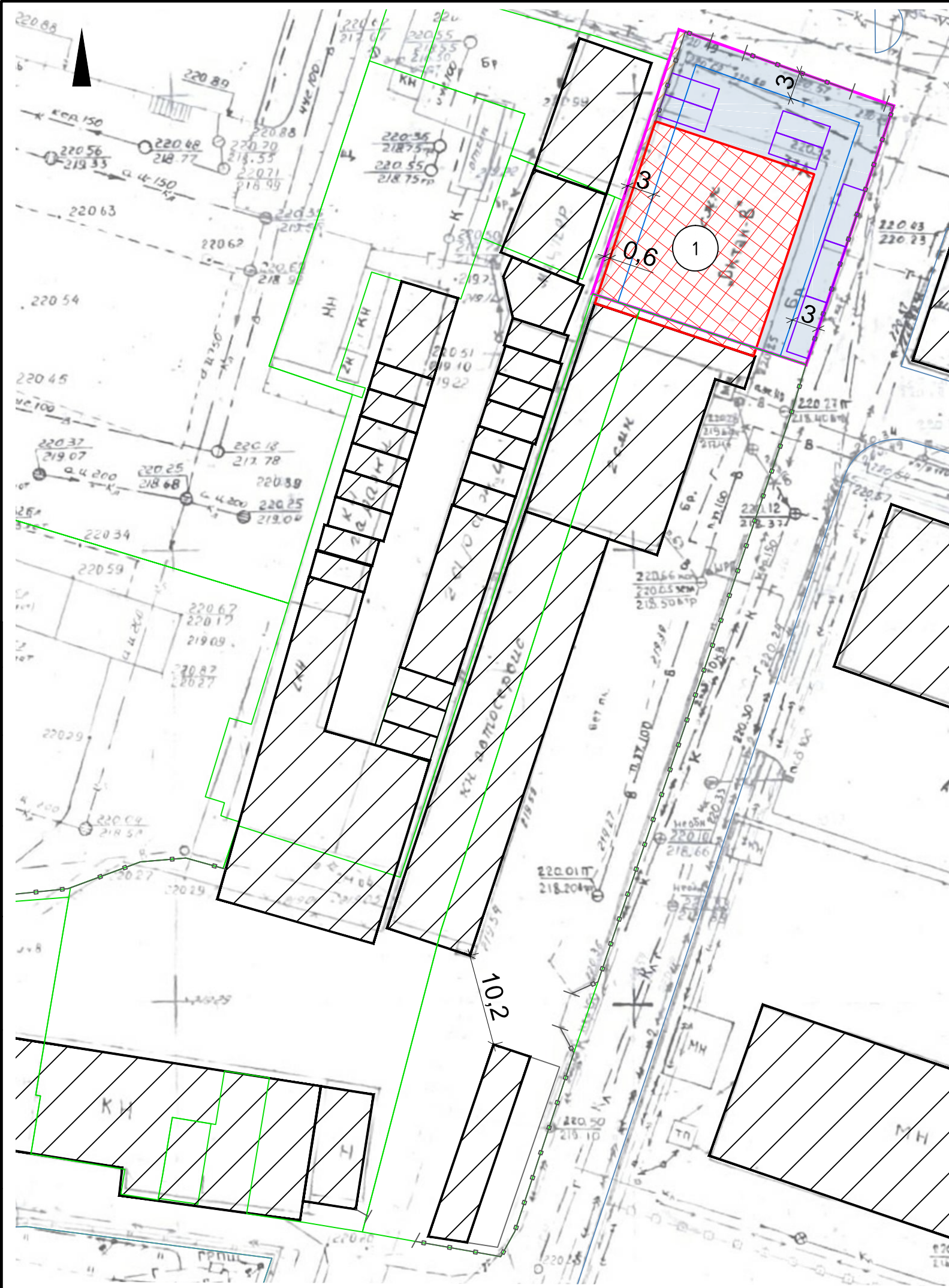
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



| Ведомость общественных зданий и сооружений | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|-----------|------------|-------------|-------------|--------|--------|--------|---------------------------|-------|-------|
| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | Площадь, м² | | | | Строительный объем, м³ | | |
| | | | Зданий | квартир | застройки | | общая | | здания | всего | |
| | | | | зда- ния | все- го | здания | всего | здания | | | всего |
| Проектируемые здания и сооружения | | | | | | | | | | | |
| 1 | Автосалон | 2 | 1 | - | - | 390,50 | 390,50 | 478,60 | 478,60 | - | - |

| Технико-экономические показатели для земельного участка | | | |
|---|---|----------|--------------------------------------|
| № п.п. | Наименование | Ед. изм. | Кол-во в границах земельного участка |
| 1 | Площадь благоустраиваемого земельного участка | м² | 760,00 |
| 2 | Площадь застройки | м² | 374,70 |
| 3 | Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием | м² | 385,30 |
| 4 | Площадь озеленения | м² | - |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- рассматриваемые существующие объекты капитального строительства
- номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- проезды
- отмостка
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы рассматриваемого земельного участка
- парковочные места
- ограждение существующее

| | | | | | | | | | |
|------------|----------|------|--------|-------|------|---|--|--------|------|
| | | | | | | Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7603, расположенного по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, Краснинское шоссе | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | |
| Разработал | Грекова | | | | | Приложение | | Стадия | Лист |
| ГАП | Затула | | | | | | | ТЭО | 1 |
| | | | | | | Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500 | | Листов | 1 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500 | | | |
| | | | | | | | | | |