



**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](mailto: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 67:27:0000000:7440, 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](mailto: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 67:27:0000000:7440, 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 .....	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 .....	5
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 .....	6
2.5 Пожарная безопасность .....	6
Вывод .....	8
Приложение .....	9

## Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:7440 «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) в связи с тем, что на данном участке располагаются здания автосалона и вспомогательные здания.

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

### 1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:7440.

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

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1922 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: под часть здания мастерских.

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 м<sup>2</sup>.

Количество этажей (в том числе подземных): 2.

Кадастровый номер объекта капитального строительства: 67:27:0000000:2199.

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

Наименование: корпус № 6 автосалона.

Общая площадь: 407,1 м<sup>2</sup>.

Количество этажей (в том числе подземных): 1.

Кадастровый номер объекта капитального строительства: 67:27:0020802:369.

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

Наименование: вспомогательное здание.

Общая площадь: 412,2 м<sup>2</sup>.

Количество этажей (в том числе подземных): 1.

Кадастровый номер объекта капитального строительства: 67:27:0020802:703.

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

Наименование: вспомогательное здание.

Общая площадь: 88 м<sup>2</sup>.

Количество этажей (в том числе подземных): 1.

### 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 вспомогательного здания до границы земельного участка в южной части – 0,8 – 0,9 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. Здания автосалона являются 1-2-этажными, вспомогательные здания – 1-этажными.

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 – 29 %.

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 67:27:0000000:7440 частично расположены здания автосалона, примыкающее вспомогательное здание, а также целиком расположено второе вспомогательное здание. 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 67:27:0000000:7440 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% (288,3 м<sup>2</sup>). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 2% (29,8 м<sup>2</sup>).

### 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 <sup>2</sup>	1922,00	100
2	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1922,00	100
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	566,50	29
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м <sup>2</sup>	1325,70	69
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	29,80	2

## 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 объектам осуществляется с существующей улицы общегородского значения 2 класса Краснинское шоссе по существующему основному 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 67:27:0000000:7440 «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) в связи с размещением здания автосалона и вспомогательных зданий, 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.

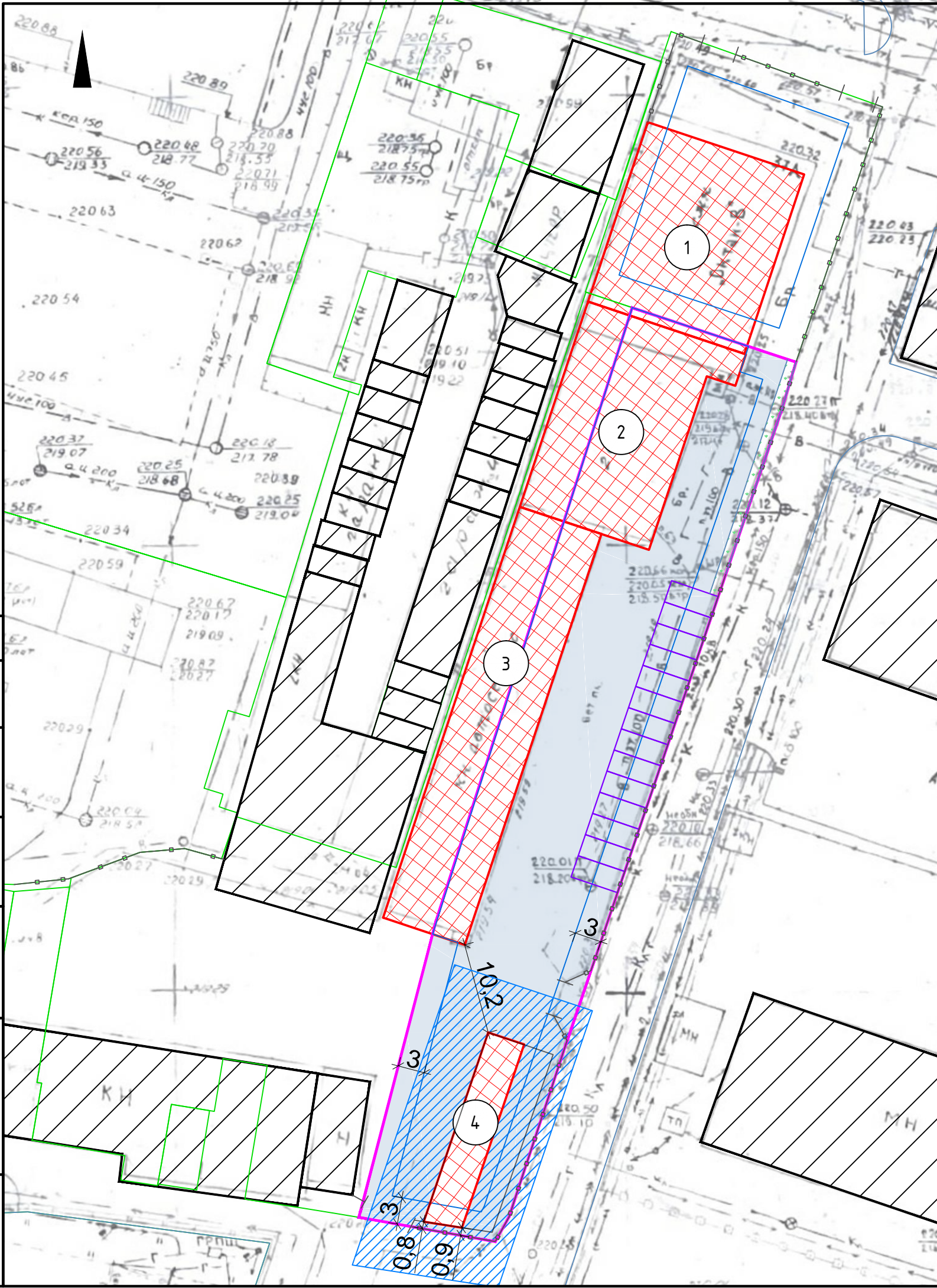
## Приложение

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	-	-
2	Автосалон	1	1	-	-	381,40	381,40	407,10	407,10	-	-
3	Вспомогательное здание	1	1	-	-	466,60	466,60	412,20	412,20	-	-
4	Вспомогательное здание	1	1	-	-	93,60	93,60	88,00	88,00	-	-

Технико-экономические показатели для земельного участка			
№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во в границах земельного участка
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м²	1922,00
2	Площадь застройки	м²	566,50
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	1325,70
4	Площадь озеленения	м²	29,80

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

объекты капитального строительства существующие

рассматриваемые существующие объекты капитального строительства

номер объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений

проезды

озеленение




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 67:27:0000000:7440, расположенного по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, Краснинское шоссе				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Грекова					Приложение		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Затула							ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		