



**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 67:27:0011118:172, расположенного по адресу: обл.
Смоленская, г. Смоленск, п. Глушенки, участок 3А

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 67:27:0011118:172, расположенного по адресу: обл.
Смоленская, г. Смоленск, п. Глуценки, участок 3А

Генеральный директор

С.В.Жариков

Гл. архитектор проекта

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	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	6
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура	6
2.3.3 Инженерная инфраструктура	6
2.4 Техничко-экономические показатели	7
2.5 Пожарная безопасность	7
Вывод	9
Приложение	10

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011118:172 «Автомобильные мойки (4.9.1.3)» в связи с размещением объекта капитального строительства – автомобильной мойки на 5 постов и мастерской.

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;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 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;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02".

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011118:172 расположен в Смоленской области, г. Смоленске, п. Глушечки, участок 3А. С севера территория граничит с земельным участком жилой застройки, с юга – с территорией общего пользования и территорией проезда, с запада – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0011118:171, с востока – с участком под городские леса (кадастровый номер 67:27:0011114:3).

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0011118:172.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, п. Глушечки, земельный участок №3А.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1079 м².

Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.

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

- Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ОАО "РЖД", расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск ГВК 66200277 (реестровый номер 67:00-6.552).

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача от 14.03.2002 № 10 в границах третьего пояса ЗСО для подземного источника водоснабжения запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Нахождение земельного участка в третьем поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водоводов питьевого назначения не является препятствием для возведения на нем автомобильной мойки на 5 постов и мастерской.

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 Ж4 - зона застройки жилыми домами смешанной этажности. По преобладающему типу застройки данная территория может быть отнесена к территориальной зоне Ж3 – зона застройки среднэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж3 вид разрешенного использования «Автомобильные мойки (4.9.1.3)» относится к условно разрешенным видам разрешенного использования при условии, что земельный участок непосредственно примыкает к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования. Согласно документации по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации города Смоленска от 28.06.2021 №1622-адм, рассматриваемый земельный участок непосредственно примыкает к красной линии.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж3 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, - не менее 3 метров. Данный регламент выполняется: отступ от границ земельного участка до планируемого объекта капитального строительства более 3 метров. В связи с тем, что планируемый объект капитального строительства частично располагается на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011118:171 и частично – на

земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011118:172, отступ от западной границы земельного участка составляет 0 метров.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Автомобильные мойки (4.9.1.3)» не подлежит установлению. Здание планируемой к размещению автомобильной мойки на 5 постов и мастерской планируется 1-этажным.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Автомобильные мойки (4.9.1.3)» не подлежит установлению. Планируемый процент застройки – 17%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ЖЗ 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 предполагается размещение автомобильной мойки на 5 постов и мастерской площадью застройки всего – 381,5 м², в границах рассматриваемого земельного участка – 181,2 м² и необходимых элементов благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны ЖЗ размещение автомобильных моек 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 67:27:0011118:172 предполагает установление санитарно-защитной зоны. В соответствии с п. VII Раздел 12 п.п. 12.5.7 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона мойки автомобилей с количеством постов не более 5 принимается равной 50 м.

Размеры санитарно-защитной зоны могут быть уменьшены по сравнению с нормативными, соответствующими санитарной классификации при:

- объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках и ниже нормативных требований по материалам систематических (не менее чем годовых) лабораторных наблюдений за состоянием загрязнения воздушной среды (для вновь размещаемых предприятий возможен учет лабораторных данных объектов-аналогов);
- подтверждении замерами снижения уровней шума и других физических факторов в пределах жилой застройки ниже гигиенических нормативов;
- уменьшении мощности, изменении состава, перепрофилировании предприятия и связанным с этим изменением класса опасности.

Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий (п. 3.17 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74).

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 ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Автомобильные мойки (4.9.1.3)» составляет 15%. Регламент выполняется: процент озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 38%.

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

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

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников автомобильной мойки (3 машино-места).

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Водоотведение

Здание автомобильной мойки оборудуется системами бытовой канализации (септик).

Электроснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

Теплоснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства планируется 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	1079	100
2	Площадь земельного участка	м ²	1079	100
3	Площадь застройки всего	м ²	381.5	-
	Площадь застройки в границах рассматриваемого земельного участка	м ²	181.2	17
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	487.3	45
5	Площадь озеленения	м ²	410.5	38

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 второстепенному проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд шириной 5,5 м (с учетом тротуаров) предусматривается с основного проезда шириной 6 метров. Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин с продольной стороны 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;
- изоляцией 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 67:27:0011118:172 «Автомобильные мойки (4.9.1.3)» в связи с размещением автомобильной мойки на 5 постов и мастерской не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

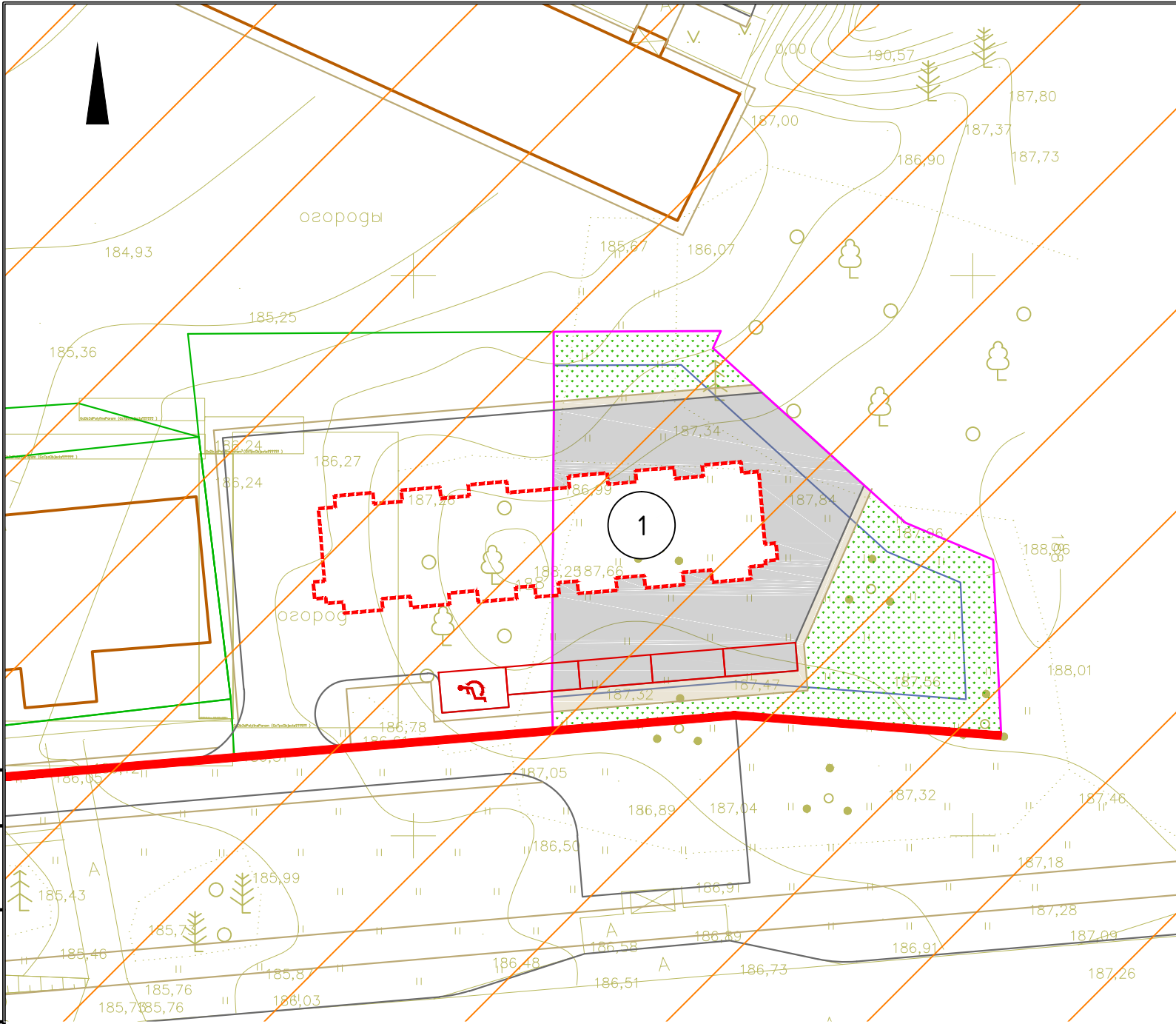
Приложение

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




- объекты капитального строительства существующие
- рассматриваемый планируемый объект капитального строительства
- номер объекта капитального строительства по ведомости зданий и сооружений
- проезды
- тротуары
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы рассматриваемого земельного участка
- озеленение
- парковочные места
- красные линии
- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ОАО "РЖД", расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск ГВК 66200277

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Автомобильная мойка на 5 постов и мастерская	1	1	-	-	381.50	381.50	-	-	-	-

Ведомость элементов озеленения

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество в границах земельного участка
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м²	1079.00
2	Площадь застройки всего	м²	381.50
	Площадь застройки в границах благоустраиваемого земельного участка	м²	181.20
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	487.30
4	Площадь озеленения	м²	410.50

							Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011118:172, расположенного по адресу: обл. Смоленская, г. Смоленск, п. Глуценки, участок 3А			
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"		