



**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 предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0013007:27 по адресу: Российская
Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Кашена, 8А

Смоленск
2025 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 предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0013007:27 по адресу: Российская
Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Кашена, 8А

Генеральный директор

С.В.Жариков

Смоленск
2025 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	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	10
Приложение	11

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013007:27 «Гостиничное обслуживание (4.7)» в связи с размещением объекта капитального строительства – гостиницы.

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 12 лет Октября – улицы 2-я Садовая – реки Днепр – улицы Беляева – вдоль железнодорожных путей, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 04.02.2022 № 220-адм.

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013007:27 расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кашена, 8А. С севера территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013007:1 с видом разрешенного использования «Склады», с юга – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0013007:65 с видом разрешенного использования «под механическими мастерскими», с запада и востока – с территориями общего пользования.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0013007:27.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кашена, 8А.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 3838 м².

Вид разрешенного использования: Под железнодорожной веткой.

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

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (реестровый номер: 67:27-6.4093);
- охранные зоны объектов теплоснабжения (реестровый номер: 67:27-6.4715);
- санитарно-защитная зона для производственного подразделения «Смоленская ТЭЦ-2» филиала ПАО "Квадра"-«Смоленская генерация», расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Кашена, 10А, участок с кадастровым номером: 67:27:0013006:3 (реестровый номер: 67:27-6.4787).

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 рассматриваемая территория расположена в границах охранный зоны территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», в границах зоны регулирования высоты застройки с рекомендуемым предельным уровнем застройки в соответствии с Проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Смоленска до 10 метров.

В соответствии с проектом планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы 12 лет Октября – улицы 2-я Садовая – реки Днепр – улицы Беляева – вдоль железнодорожных путей рассматриваемая территория расположена в границах санитарно-защитных зон предприятий, обслуживающих железнодорожный транспорт (ориентировочных).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне П5 - зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Согласно регламентам территориальной зоны П5 вид разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» (4.7) 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 3838 м².

Согласно Статье 19 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 метра. Согласно градостроительному плану рассматриваемого земельного участка отступы от границ земельного участка в северной и южной части – 7 метров. Рассматриваемое планируемое к строительству здание гостиницы не имеет отклонений от данных параметров.

В соответствии с регламентами территориальной зоны П5 предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (4.7) – не подлежит установлению. В соответствии с Картой границ территорий объектов культурного наследия Генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в границах зоны регулирования высоты застройки с рекомендуемым предельным уровнем застройки в соответствии с Проектом охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Смоленска до 10 метров. Гостиница планируется 3-этажной, высотой не более 10 метров.

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 «Гостиничное обслуживание» (4.7) – 20 мест на 100 гостиничных мест для гостиниц категорий до «три звезды» включительно, а также 1 машино-место на 5 сотрудников. Категория планируемой гостиницы – «три звезды» с номерами повышенной комфортности, количество гостиничных мест – 115, количество сотрудников – 10 человек. Необходимое минимальное количество мест для стоянки индивидуального транспорта составляет: 25 машино-мест ($115 \times 100 / 20 = 23$ машино-места, а также $10 / 5 = 2$ машино-места). Необходимые 25 машино-мест расположены в границах рассматриваемого земельного участка.

В соответствии с регламентами территориальной зоны П5 максимальный процент застройки в границах земельного участка, а также максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельных участков не подлежит установлению. Процент застройки для рассматриваемого земельного участка площадью 3838 м² составляет 32%, общая площадь – 3313 м².

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка планируется к размещению здание гостиницы категории «три звезды» с номерами повышенной комфортности площадью застройки – 1215 м² и необходимые элементы 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 П5 размещение гостиниц относится к условно разрешенным видам разрешенного 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 67:27:0013007:27 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

Рассматриваемая планируемая гостиница находится в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства (реестровый номер 67:27-6.4093) согласно сведениям ЕГРН. Планируется перенос данной сети. Эксплуатация планируемой гостиницы не вызовет последствий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

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 П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (4.7) составляет 15% (575,7 м²). Регламент выполняется: доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 17% (640 м²).

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

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

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников гостиницы (25 машино-мест).

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 одно машино-место должно быть выделено для людей с инвалидностью. Данный норматив соблюдается: в границах участка располагается машино-место для людей с инвалидностью.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание планируемой гостиницы предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Водоотведение

Здание планируемой гостиницы оборудуется системами бытовой канализации.

Электроснабжение

Обслуживание планируемой гостиницы предусматривается от районной энергетической системы.

Теплоснабжение

Обслуживание планируемой гостиницы 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	3838	100
2	Площадь земельного участка	м ²	3838	100
3	Площадь застройки всего	м ²	1215	32
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	1983	51
5	Площадь озеленения	м ²	640	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 планируемой гостинице осуществляется по проезду с твердым покрытием с улицы Кашена.

Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин со всех 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

В связи с тем, что строительство гостиницы категории «три звезды» с номерами повышенной комфортности на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013007:27 площадью 3838 м², расположенном по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Кашена, 8А, предполагается в соответствии с градостроительными, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными техническими нормативами, действующими на территории Российской Федерации, предоставление разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013007:27 площадью 3838 м², расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Кашена, 8А, «гостиничное обслуживание (код 4.7)» возможно.

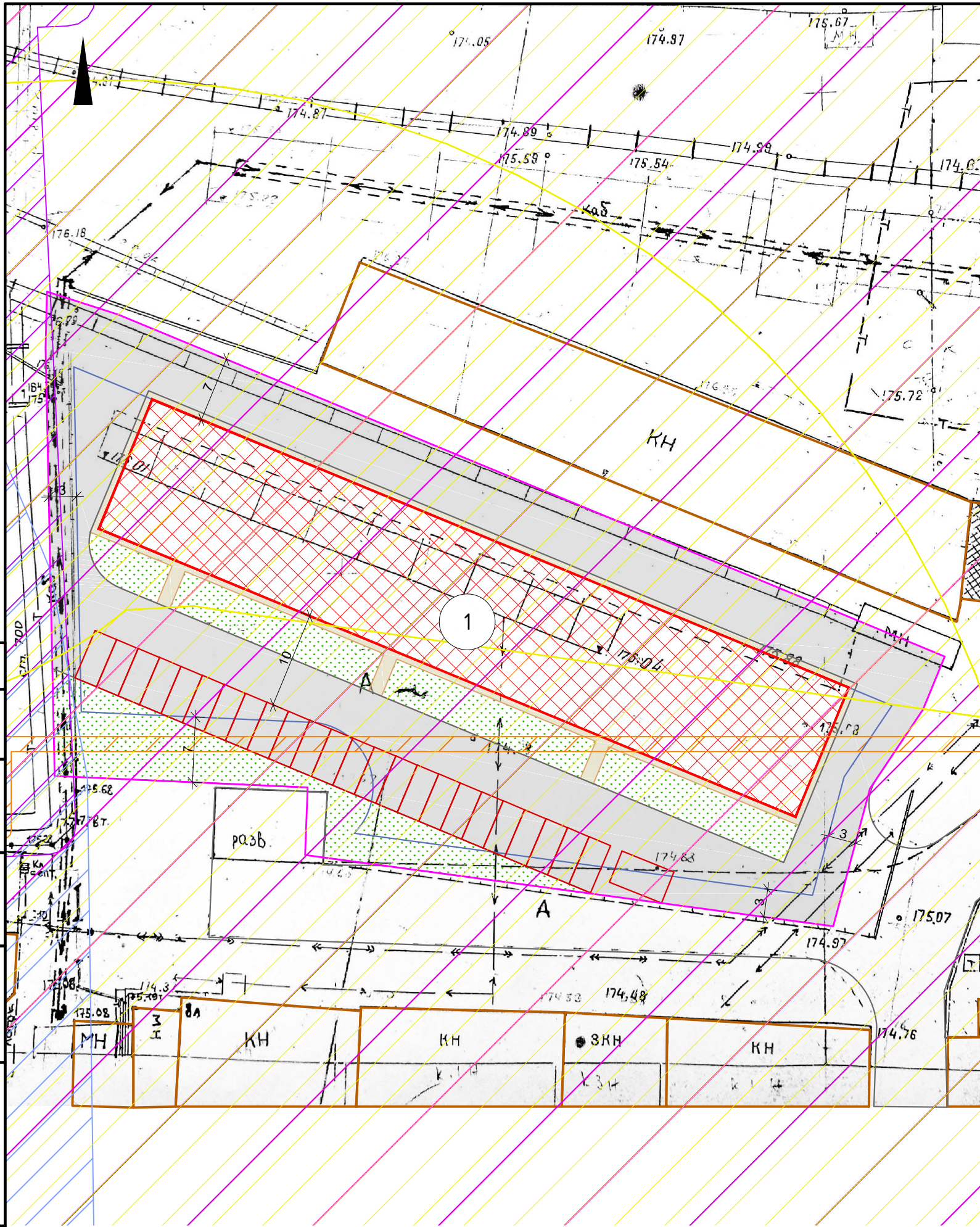
Приложение

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, отмостка
- граница зоны допустимого размещения объектов капитального строительства
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы рассматриваемого земельного участка
- озеленение
- парковочные места
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (реестровый номер: 67:27-6.4093)
- охранные зоны объектов теплоснабжения (реестровый номер: 67:27-6.4715)
- санитарно-защитная зона для производственного подразделения «Смоленская ТЭЦ-2» (реестровый номер: 67:27-6.4787)
- охранная зона территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.»
- санитарно-защитная зона предприятий, обслуживающих железнодорожный транспорт (ориентировочная)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	номеров	всего		
1	Гостиница	3	1	-	-	1215	1215	2070	3313	12150	12150

Технико-экономические показатели земельного участка

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество в границах земельного участка
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м²	3838
2	Площадь застройки	м²	1215
3	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	1983
4	Площадь озеленения	м²	640

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013007:27 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Кашена, 8А			
Разработал	Грекова								
Приложение						Стадия	Лист	Листов	
						ТЭО	1	1	
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500						 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"			