

Оглавление

Введение	1
1. Современное состояние рассматриваемой территории	2
1.1 Расположение в структуре города	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 изменению 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	6
2.5 Пожарная безопасность	7
Вывод	9
Приложение	10

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020834:28 с «для строительства складских объектов» на «Магазины», код 4.4.

При разработке технико-экономического обоснования была использована следующая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Схема территориального планирования Смоленской области, утвержденная постановлением Администрации Смоленской области от 26.12.2007 №464;
- Научно-исследовательская работа по подготовке проекта «Внесение изменений в схему территориального планирования Смоленской области» ООО «Институт Территориального Планирования «Град», г. Омск, 2013 г.;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный Решением 83 сессии Смоленского городского Совета III созыва №1347 от 22.12.2009;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением 41-й сессии Смоленского городского совета III созыва от 28.02.2007 №490;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 (ред. 25.04.2014) «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.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре города

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020834:28 расположен в Промышленном районе города Смоленска. С севера территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020834:29 (вид разрешенного использования: предприятие автосервиса), с востока и юга – неразграниченной территорией, с запада - ул. Колхозной.

В настоящее время территория свободна от застройки.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020834:28.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Колхозная, напротив дома №48-б.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1250 м².

Вид разрешенного использования: для строительства складских объектов.

Данная территория обременена водоохранной зоной, прибрежной защитной полосой.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам Генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне размещения объектов обслуживания воздушного транспорта, отвода железной дороги, размещения автотранспортных предприятий и отвода магистралей.

В границах рассматриваемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория частично попадает в территорию особо неблагоприятную для

строительства: овраги, а также в границы территории с особыми природоохранными ограничениями: водоохранная зона, прибрежная защитная полоса.

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 Т1 - зоне размещения автотранспортных предприятий, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение магазина общей площадью до 5000 м² и необходимых элементов благоустройства, включая погрузо-разгрузочную площадку площадью 90 м², парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

2.2 Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Регламентом территориальной зоны Т1 допускается размещение объектов оптовой и розничной торговли. Данный вид является условно разрешенным видом земельного участка. 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 земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020834:28 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

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 (ред. 25.04.2014) «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.

Хозяйственная деятельность на территории земельного участка предполагается с учетом ограничений водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы в соответствии со ст. 65 Водного кодекса РФ.

2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии с регламентом территориальной зоны Т1 правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории не устанавливается.

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: ул. Колхозной.

На территории предусматривается увязка проектируемых проездов с существующей улично-дорожной сетью, а также тротуаров в соответствии с нормативными радиусами кривых в плане, продольными и поперечными уклонами.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников магазина.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Теплоснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства планируется от локальных источников тепла: теплогенераторы (котлы).

Водоснабжение

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Водоотведение

Здание магазина оборудуется системами бытовой и дождевой канализации.

Отвод бытовых стоков предусмотрен в существующую централизованную сеть бытовой канализации.

Отвод дождевых стоков предусмотрен запроектированной сетью дождевой канализации с последующим отводом на проектируемые очистные сооружения дождевых стоков. Сброс очищенных стоков предусмотрен в реку Ясенную.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Электроснабжение

Обслуживание существующих и планируемых объектов капитального строительства предусматривается от городской энергетической системы.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	1250	100
2	Площадь земельного участка	м ²	1250	100
3	Площадь застройки	м ²	561	44,9
4	Площадь проездов, площадок	м ²	456	36,5
5	Площадь тротуаров	м ²	233	18,6

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 проектируемым зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников. В проекте план автодорог обеспечивает подъезд пожарной техники к объектам торгового назначения минимум с одной стороны, что не нарушает требований п.8.2 и 8.3 СП 4.13130.2013.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд предусмотрен совпадает с существующим проездом шириной от 3,5 м. Запроектированный проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин к зданию 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;
- 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 изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020834:28 на «Магазины» (код 4.4) не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение