



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Дом-проект»**

Ассоциация Саморегулируемая организация  
«Объединение смоленских проектировщиков»

---

г. Смоленск,  
пер. Рабочий, д. 4,  
3-й этаж, оф.32

сот. 8-905-162-85-20  
e-mail: [domproekt@list.ru](mailto:domproekt@list.ru)

**Технико-экономическое обоснование  
возможности изменения основного вида разрешенного  
использования  
на условно разрешенный вид использования  
земельного участка  
с кадастровым номером 67:27:0031264:37  
по адресу: Смоленская область, г. Смоленск,  
пос. Тихвинка, 64**

**Генеральный директор**

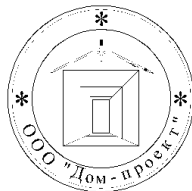
**Степанова О.Н.**

**Главный инженер**

**Чернышева И.П.**

**Главный архитектор**

**Степанова О. Н.**



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Дом-проект»**

Ассоциация Саморегулируемая организация  
«Объединение смоленских проектировщиков»

---

г. Смоленск,  
пер. Рабочий, д. 4,  
3-й этаж, оф32

сот. 8-905-162-85-20  
e-mail: [domproekt@list.ru](mailto:domproekt@list.ru)

**Технико-экономическое обоснование  
возможности изменения основного вида разрешенного  
использования  
на условно разрешенный вид использования  
земельного участка  
с кадастровым номером 67:27:0031264:37  
по адресу: Смоленская область, г. Смоленск,  
пос. Тихвинка, 64**

**Смоленск  
2021**

## Оглавление

Введение.....	1
1. Современное состояние рассматриваемого участка.....	2
1.1 Расположение в структуре города....	2
1.1. Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории.....	3
1.2. 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 №1 «Схема расположения земельного участка в квартале»	
Приложение № 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	

## Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность изменения основного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031264:37, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пос. Тихвинка, № 64, на условно разрешенный вид использования.

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;
- Генеральный план города Смоленска, утвержденный Решением 83 сессии Смоленского городского Совета III созыва №1347 от 22.12.2009 г.;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 №490;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №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 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 67:27:0031264:37 расположен в южной части **Промышленного** района города Смоленска (см. Приложение № 1).

**С северо –запада и юго-запада рассматриваемый земельный** участок с кадастровым номером 67:27:0031264:37 (см №1 приложение № 1) граничит со следующими земельными участками:

- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:36 – согласно данным публичной кадастровой карты, используется под конторой,складом закрытым, навесом и гаражом (см. №2 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:12 – согласно данным публичной кадастровой карты, используется под складом ГСМ, неотапливаемый склад (см. № 3 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031263:1, согласно данным публичной кадастровой карты, используется для автобазы связи (см. № 4 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031263:1, согласно данным публичной кадастровой карты, используется для автобазы связи (см. № 4 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031263:7, согласно данным публичной кадастровой карты, используется для строительства конторы (см. № 5 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:1, согласно данным публичной кадастровой карты, используется под зданием гаража и административным корпусом (см. № 6 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:15, согласно данным публичной кадастровой карты, используется под складом арочных конструкций (см. № 7 приложение № 1);

**По юго-восточной границе** рассматриваемый участок с кадастровым номером 67:27:0031264:37, граничит с проездом (№ 8 приложение №1), ведущим к садоводческому товариществу Смол-облпрокуратуры, ниже проезда расположены следующие земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031265:3, согласно данным публичной кадастровой карты, используется под индивидуальное жилищное строительство (см. № 9 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:4, согласно данным публичной кадастровой карты, используется для индивидуального садоводства (см. № 10 приложение № 1);
- земельный участок без кадастрового номера, согласно данным публичной кадастровой карты, не межеван и не поставлен на кадастровый учет (см. № 11 приложение № 1);
- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031265:6, согласно данным публичной кадастровой карты, используется под производственную базу (см. № 12 приложение № 1).

Исходя из всего вышесказанного, видно, что рассматриваемый участок с кадастровым номером 67:27:0031264:37, находится в окружении земельных участков, на которых расположены здания гаражей, складов и контор и среди них есть один участок для индивидуального жилищного строительства и один участок под индивидуальное садоводство, в результате сложившейся застройки.

## **1.2. Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории**

- Кадастровый номер земельного участка 67:27:0031264:37;
- адрес: Смоленская область, г. Смоленск, пос. Тихвинка, 64;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- площадь земельного участка: 2920 кв.м.;
- на участке имеется объект капитального строительства – гараж с кадастровым номером 67:27:0031264:24, одноэтажный, кирпичный, общей площадью 326.9 кв.м.
- Вид разрешенного использования, согласно кадастрового паспорта земельного участка от 20.07.2015 г. - под конторой кирпичной, складом закрытым, навесом, складом закрытым, проходной и гаражом для автомашин.

## **1.3. Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию**

По материалам Генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне –

Ж4п – зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и существующих производственных объектов. По преобладающему типу существующей застройки, основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны ЖЗ - зоны застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов 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.

## **2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования**

### ***2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории***

На территории земельного участка предполагается размещение одноэтажного здания мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей на 3 поста общей площадью 269, 76 кв.м. и необходимых элементов благоустройства, включая автопарковку на 8 машиномест с учетом мест для маломобильных групп населения. (см. Приложение № 3 «Генеральный план. План благоустройства»)

### ***2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации***

Регламентом территориальной зоны ЖЗ допускается размещение объектов дорожного сервиса (код 4.9.1.). Данный вид является условно разрешенным видом для земельного участка, расположенного в зоне ЖЗ. По классификатору видов – код 4.9.1.4. – ремонт автомобилей – размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

В соответствии со статьей 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.***

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. №74), здание мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей на 3 поста относится к V классу (станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов) с охранной зоной 50 м (см. Приложение №2 «Размещение санитарно-защитной зоны»)

В радиусе 50 м (см. приложение №1 ) от проектируемого здания мастерской отсутствуют жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха и другие территории, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Таким образом, нормы санитарно-защитной зоны **соблюдаются.**

**В охранную зону 50-ти метров попадают земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031265:3 для индивидуального жилищного строительства (см. № 8 приложение № 1); и земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:4 для индивидуального садоводства (см. № 9 приложение № 1), но при проектировании мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей на три поста, возможно применить современное высокотехнологичное оборудование, которое позволит уменьшить санитарно-защитную зону до пределов границ рассматриваемого участка с кадастровым номером 67:27:0031264:37**

На рассматриваемой территории планируется размещение 8-ми парковочных машиномест, санитарный разрыв от которых устанавливается в соответствии с таблицей 7.1.1. «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до сооружений застройки»



Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №74 (ред25.04.2014) «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.

### ***2.3.1. Озеленение и благоустройство***

В соответствии с регламентом территориальной зоны ЖЗ Правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории объектов дорожного сервиса не устанавливается. Проектом планируется озеленение на 1062.8 кв.м., что составляет 36.4 % от площади всего участка.

### ***2.3.2. Транспортная и пешеходная инфраструктура***

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: Рославльское шоссе.

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 данном земельном участке предусматривается территория для размещения парковочных мест для посетителей и работников мастерской.

### ***2.3.3. Инженерная инфраструктура***

#### **Электроснабжение.**

Основной источник электроснабжения электрооборудования и освещения мастерской обслуживанию легковых автомобилей на 3 поста – линия ЛЭП городской энергетической системы, расположенная на участке.

### **Водоснабжение.**

Источником водоснабжения мастерской по обслуживанию легковых автомобилей является привозная вода.

### **Водоотведение.**

Канализация предусматривается в проектируемый водонепроницаемый канализационный септик.

Отвод ливневый и талых вод с территории проектируемого участка предусмотрен уклонами вертикальной территории в пониженные места рельефа.

## ***2.4. Техничко-экономические показатели***

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1. Площадь благоустраиваемого земельного участка | - 2920.кв.м. – 100%    |
| 2. Площадь проектируемой застройки               | - 202.3 кв.м. – 6.9%   |
| 3. Площадь существующей застройки                | - 326.9 кв.м. – 11.2 % |
| 4. Площадь проездов, площадок и тротуаров        | - 1328 кв.м - 45.5%    |
| 5. Площадь озеленения                            | - 1062.8 кв.м.- 36.4 % |

## ***2.5 Пожарная безопасность***

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожаров. Ширина проездов, обеспечивает возможность проезда пожарных машин к существующему и проектируемому зданиям и доступ пожарных с автолестниц или подъемников. Проектируемые проезды обеспечивают подъезд пожарной техники к существующему и проектируемому на участке зданию минимум с двух сторон, что не нарушает требований п.8.2 и 8.3 СП 4.13130.2013 « Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Подъезд к существующему и проектируемому зданиям осуществляется по проезду с твердым покрытием. Пожарный проезд к зданиям запроектирован шириной 5.65 м.

Проектируемая парковка на 8 машиномест на территории не перекрывает подъездные пути для пожарных машин;

Запроектированный проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин к зданиям с продольной стороны.

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;
- поддержание 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 образуются источники 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 схемы планировочной организации земельного участка 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 действию администрации, охраны, работающих на случай возникновения пожара и при организации эвакуации людей;
- разработку плана эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность:

### **ВЫВОД:**

На основании вышеизложенных фактов, учитывая, что планируемое строительство здания мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей на три поста на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031264:3, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, пос. Тихвинка, № 64 предполагается в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных технических нормативов, действующих на территории Российской Федерации с учетом требований по соблюдению прав граждан и юридических лиц, интересы которых могут быть затронуты в ходе строительства данного объекта, когда использование земельного участка и построенного объекта на нем не создаст опасности для жизни и здоровья людей и окружающей среды, то изменение основного разрешенного вида использования земельного участка на условно разрешенный вид в зоне ЖЗ, а именно, **ОБЪЕКТЫ ДОРОЖНОГО СЕРВИСА (код 4.9.1.), ремонт автомобилей, размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей (код 4.9.1.4.)** - при строительстве объекта капитального строительства «Мастерская по ремонту и обслуживанию автомобилей на три поста» по вышеуказанному адресу ВОЗМОЖНО, в соответствии с приложениями № 1,2,3, являющимися графическими приложениями к настоящему Технико-экономическому обоснованию.

**Главный инженер проекта**

**Чернышева И.П.**

**Главный архитектор проекта**

**Степанова О. Н.**

## **СОСТАВ ТОМА**

### **А. Исходные данные**

1. Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:37 на 28.08.2015 г.;
  2. Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031264:37 на 20.07.2015 г.;
  3. Свидетельство о государственной регистрации права на гараж с кадастровым номером 67:27:0031264:24 на 28.08.2015 г.;
  4. Кадастровый паспорт здания с кадастровым номером 67:27:0031264:24 на 06.08.2015 г.;
- Градостроительный план земельного участка № RU 67302000-5571 от 13.06.2018 г.;

### **Б. Техническо-экономическое обоснование**

#### **Приложение №1**

«Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031264:37 в квартале застройки»

#### **Приложение № 2**

«Размещение санитарно-защитной зоны»

#### **Приложение № 3**

«Мастерская по ремонту и обслуживанию автомобилей на 3 поста. Генеральный план. План благоустройства. ООО Проектная Энергетическая Компания»

### **В. Приложение**

1. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 18.03.2020 № 086



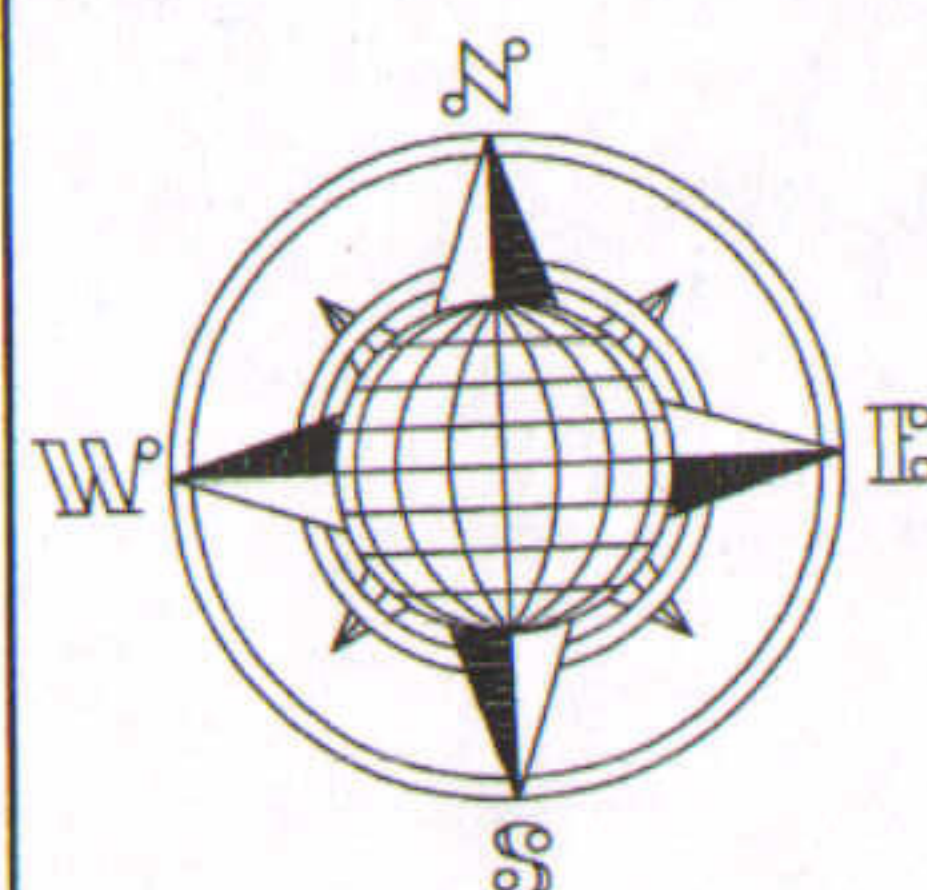


Схема расположения земельного участка  
с кадастровым номером 67:27:0031264:37  
в квартале застройки



Условные обозначения

- земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031264:37
- существующие здания и сооружения

Экспликация земельных участков по схеме

№ по схеме	кадастровый номер земельного участка	Использование земельного участка, согласно кадастровой публичной карты
1	67:27:0031264:37 (Рассматриваемый земельный участок)	под конторой кирпичной, складом закрытым, навесом и гаражом
2	67:27:0031264:36	под конторой кирпичной, складом закрытым, навесом и гаражом
3	67:27:0031264:12	склад ГСМ, неотапливаемый склад
4	67:27:0031263:1	автобаза связи
5	67:27:0031263:7	для строительства конторы
6	67:27:0031264:1	под зданием гаража и административным корпусом
7	67:27:0031264:15	под склад арочных конструкций
8	-	проезд к садоводческому товариществу
9	67:27:0031265:3	индивидуальное жилищное строительство
10	67:27:0031264:4	индивидуальное садоводство
11	участок без кадастрового номера	данные отсутствуют
12	67:27:0031265:6	под производственную базу
13	67:27:0031265:98	под производственную базу

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

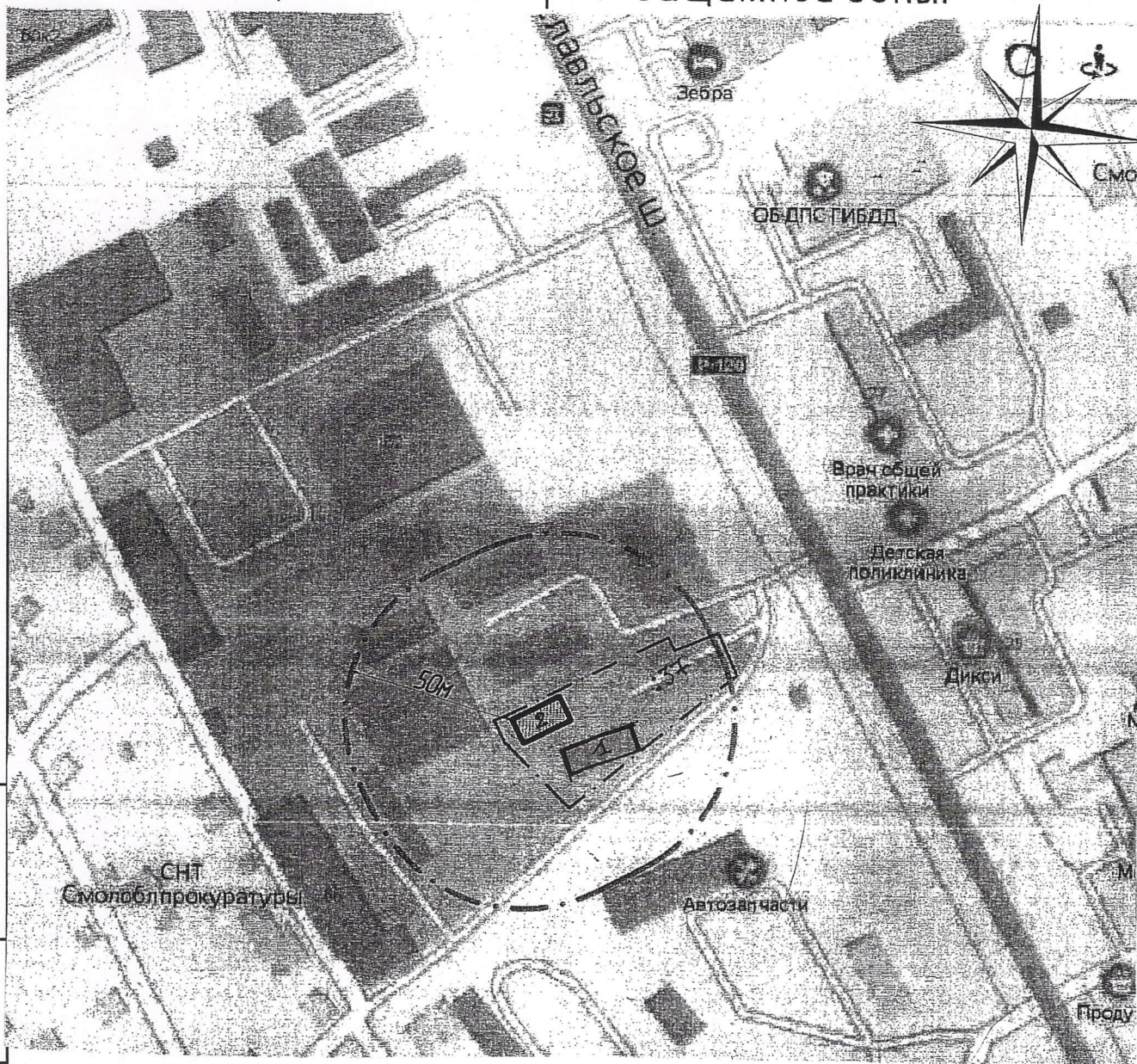
						г. Смоленск, пос. Тихвинка, 64				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов	
ГИП				Чернышева И.П.				1	1	
ГАП				Степанова О.Н.						
Разработал				Хомякова Т.И.	06.2021		Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031264:37 в квартале застройки	ООО "Дом-проект" моб. 8-905-162-85-20,		

Согласовано:

Име N подл. Подпись и дата Взамен инв. N



# Размещение санитарно-защитной зоны.



- 1 - существующее здание гаража
- 2 - проектируемое здание мастерской для ремонта и обслуживания автомобилей на 3 поста
- · — - граница земельного участка проектируемой мастерской по ремонту и обслуживанию автомобилей на 3 поста
- · — - граница санитарно-защитной зоны (50 м)

## ПРИЛОЖЕНИЕ №2

г. Смоленск, пос. Тихвинка, 64

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Чернышева И.П.			
ГАП		Степанова О.Н.			
Разработал		Хомякова Т.И.			06.2021

Технико-экономическое обоснование

Размещение санитарно-защитной зоны

Стадия	Лист	Листов

ООО "Дом-проект"  
моб. 8-905-162-85-20,

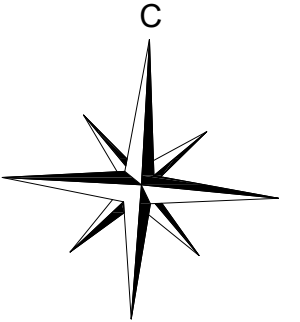
Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв N подл.



Генеральный план. План благоустройства М 1:500



Условные обозначения

- Граница земельного участка
- ① Проектируемое здание
- ② Гараж (сущ.)
- ③ Автопарковка (8 м.мест)
- Проезды и площадк (а/бетон)
- Тротуары и отмотски (а/бетон)
- Зеленая зона

Технико-экономические показатели

1.	Площадь участка №67:27:0031264:37	2920м2
2.	Площадь проектируемой застройки	202,3м2
3.	Площадь существующей застройки	326,9м2
4.	Площадь тротуаров, отмотски	60,7м2
5.	Площадь проездов	1267,3м2
6.	Площадь озеленения	1062,8м2

Примечания:

- Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании чертежа градостроительного плана земельного участка, разработанного 13.06.2018г. отделом территориального планирования и градостроительных регламентов управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска.
- Кадастровый номер земельного участка 67:27:0031264:37
- Размеры даны в метрах.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

						16/09_ПИР-СПОЗУ			
						Смоленская обл., г. Смоленск, пос. Тихвинка, 64			
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Центр по обслуживанию легковых автомобилей на 3 поста	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Балихин Л.Б.						П	2	
Проверил	Балихин Л.Б.					Генеральный план. План благоустройства М 1:500	ООО "Проектная Энергетическая Компания"		