



**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 разрешения условно разрешенного вида  
использования земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0011516:175 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением объекта  
капитального строительства более 300 м<sup>2</sup>

Смоленск  
2022 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 разрешения условно разрешенного вида  
использования земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0011516:175 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением объекта  
капитального строительства более 300 м<sup>2</sup>

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. Н. Затула

С. Н. Затула

Смоленск  
2022 г.

## 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 .....	3
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	3
2.2 Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации .....	3
2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка .....	3
2.3.1 Озеленение и благоустройство .....	4
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура .....	4
2.3.3 Инженерная инфраструктура .....	4
2.4 Техничко-экономические показатели .....	5
2.5 Пожарная безопасность .....	6
Вывод .....	8
Приложение .....	9

## Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011516:175 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением объекта капитального строительства более 300 м<sup>2</sup>.

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-го созыва от 22.09.98 № 260 (в редакции решения 7-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва № 94 от 24.03.2021);
- 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;
- Постановлением 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.
- 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 67:27:0011516:175 расположен в Заднепровском районе города Смоленска. С востока территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0011516:1 (вид разрешенного использования: под производственно-складским комплексом), с севера и востока – неразграниченной территорией, с юга - Витебским шоссе.

### 1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0011516:175.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, п. Серебрянка, земельный участок 100.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1800 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: Магазины.

Данная территория обременена территорией комплексного развития, охранной зоной объектов электросетевого хозяйства.

### 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 Ж1 - зона

застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

## 2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

### 2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение магазина общей площадью 409,7 м<sup>2</sup> и необходимых элементов благоустройства, включая погрузо-разгрузочную площадку площадью 90 м<sup>2</sup>, 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 Ж1 допускается размещение объектов оптовой и розничной торговли на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, а также в случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 кв. м. или менее 150 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся 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 земельным участком с кадастровым номером 67:27:0011516:175 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 «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 Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории - 15%, т.е. 270 м<sup>2</sup>.

### 2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: Витебскому 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 рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников магазина.

Минимальное количество машино-мест для стоянки в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска - для объектов общей площадью от 100 до 500 м<sup>2</sup> – 1 место на 70 м<sup>2</sup> общей площади:

$$409,7 / 70 = 6 \text{ машино-мест.}$$

### 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.

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 <sup>2</sup>	1800	100
2	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1800	100
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	437,2	24
4	Площадь площадок	м <sup>2</sup>	186	10
5	Площадь тротуаров	м <sup>2</sup>	906,8	51
6	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	270	15



## 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. Подъезд пожарной техники к объектам торгового назначения обеспечивается 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 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;

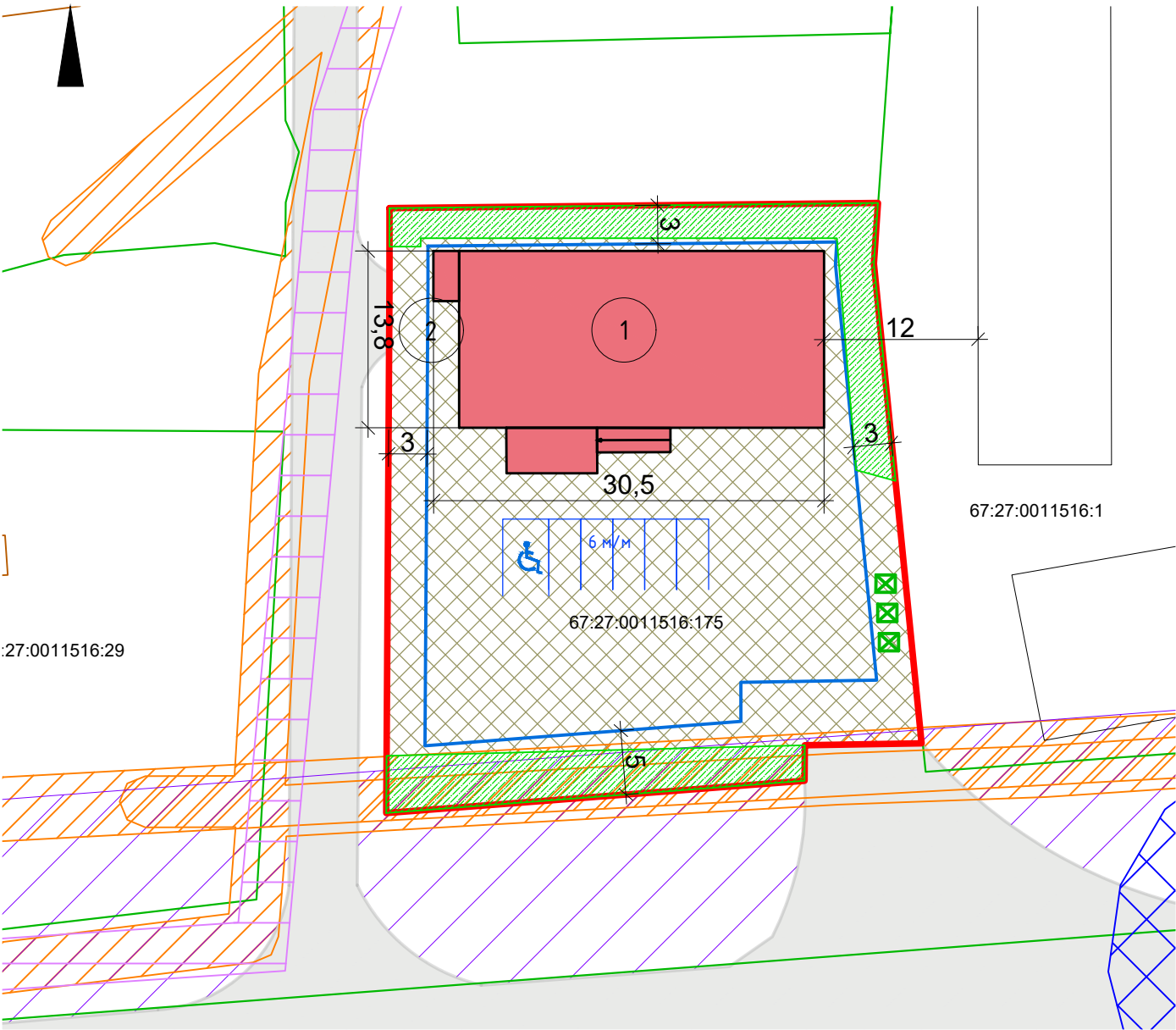
-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

## Вывод

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011516:175 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением объекта капитального строительства более 300 м<sup>2</sup> не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

## Приложение

Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенного вида использования "Магазин" земельному участку с кадастровым номером 67:27:0011516:175 в связи с размещением объекта капитального строительства более 300 м²



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства проектируемые
- объекты капитального строительства нежилые
- места размещения парковок
- территория комплексного развития
- граница землеотвода
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница зоны допустимого строительства объекта
- мусорные контейнеры
- озеленение
- покрытие из брусчатки
- асфальтовое покрытие
- Зоны с особыми условиями использования территории
- охранная зона газопровода
- охранная зона электросетей

Ситуационный план



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>						Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		торговая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего	здания	всего			
1	Магазин	1	1	-	-	437,20	437,20	409,70	409,70	403,50	403,50	2300	2300
2	Погрузо-разгрузочная площадка	-	-	-	-	90,00	90,00	-	-			-	-

Технико-экономические показатели для земельного участка

№ п.п.	Наименование	Площадь, м²
1	Площадь благоустраемого земельного участка	1800
2	Площадь земельного участка	1800
3	Площадь застройки	437
4	Площадь площадок	186
5	Площадь тротуаров	907
6	Площадь озеленения	270

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенного вида использования "Магазин" земельному участку с кадастровым номером 67:27:0011516:175 в связи с размещением объекта капитального строительства более 300 м²		
Разработал	Грекова	Затула				Приложение	Стадия	Лист
ГАП							ТЗ0	1
						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	Листов	1

