

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
АРХИТЕКТОР СКАЛКА ВАЛЕРИЙ ПАВЛОВИЧ**

---

**ЗАРЕГИСТРИРОВАН В РЕЕСТРЕ АССОЦИАЦИИ**

**СРО «ОСП» ЗА №182**

214000, г. Смоленск, Чуриловский переулок, д. 19, тел./факс (8 4812) 35-07-98,

**[E-mail: vpskalka@mail.ru](mailto:vpskalka@mail.ru)**

## **Технико-экономическое обоснование**

возможности получения разрешения условно разрешенного вида  
использования земельного участка по адресу: Смоленская область,  
г. Смоленск, Витебское шоссе, 5 с кадастровым номером  
67:27:0013202:128 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением  
объекта капитального строительства более 500 м<sup>2</sup>

Смоленск  
2022 г.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
АРХИТЕКТОР СКАЛКА ВАЛЕРИЙ ПАВЛОВИЧ**

**ЗАРЕГИСТРИРОВАН В РЕЕСТРЕ АССОЦИАЦИИ**

**СРО «ОСП» ЗА №182**

214000, г. Смоленск, Чуриловский переулок, д. 19, тел./факс (8 4812) 35-07-98,

[E-mail: vpskalka@mail.ru](mailto:vpskalka@mail.ru)

**Технико-экономическое обоснование**

возможности получения разрешения условно разрешенного вида  
использования земельного участка по адресу: Смоленская область,  
г. Смоленск, Витебское шоссе, 5 с кадастровым номером  
67:27:0013202:128 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением  
объекта капитального строительства более 500 м<sup>2</sup>

**Гл. архитектор проекта**



**В. П. Скалка**

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 67:27:0013202:128 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением объекта капитального строительства более 500 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 67:27:0013202:128 расположен в Заднепровском районе города Смоленска. С востока, юга и запада территория граничит с неразграниченной территорией, с севера - Витебским шоссе.

### 1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27: 0013202:128.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе, 5.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 7836 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: Магазины.

Данная территория обременена охранный зоной объектов электросетевого хозяйства.

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

Участок под проектируемое здание находится в территориальной зоне Ж4 - Зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013202:128 (месторасположение: Смоленская область, г. Смоленск, Витебское шоссе, 5) расположен на территории археологического культурного слоя, в границах исторического центра города, в зоне регулирования застройки по высотности (до 10м).

## 2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

### 2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение магазина общей площадью 2589 м<sup>2</sup> и необходимых элементов благоустройства, включая погрузо-разгрузочную площадку площадью 180 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 Ж4 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 500 кв. м. или менее 300 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 67:27:0013202:128 предполагает установление санитарно-защитной зоны в пределах земельного участка.

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 со статьей 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории - 15%, т.е. 1175,4 м<sup>2</sup>. Площадь проектируемого озеленения по схеме планировочной организации земельного участка - 1210,5 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 1300 до 5000 м<sup>2</sup> – 1 место на 30 м<sup>2</sup> общей площади:

$$2589:30 = 86 \text{ машино-мест.}$$

### 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 Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	7836	100
2	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	7836	100
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1565,2	20
4	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	5060,3	64,6
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1210,5	15,4



## 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;

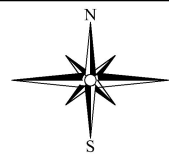
-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

## Вывод

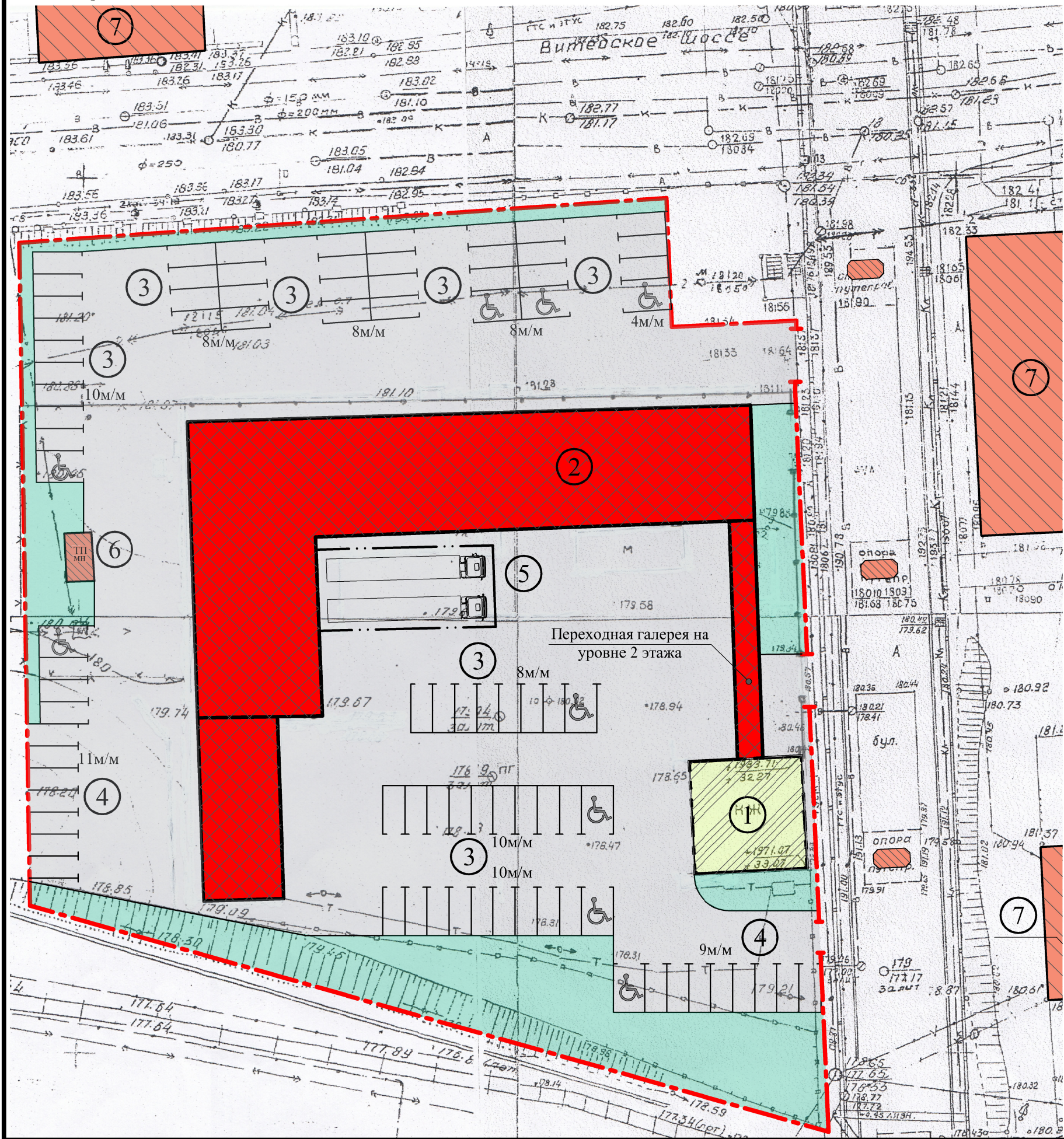
На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013202:128 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением объекта капитального строительства более 500 м<sup>2</sup> не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

## Приложение

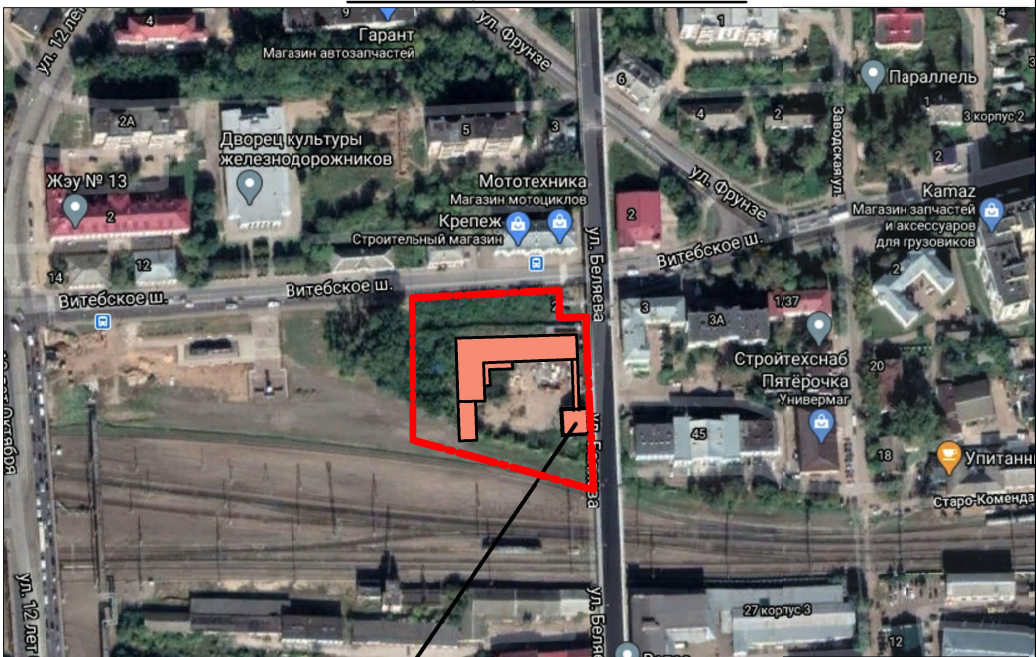




ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
возможности получения разрешения условно разрешенного вида  
использования земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0013202:128 «Магазины (4.4.)» в связи с размещением объекта  
капитального строительства более 500 мІ



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН :



Рассматриваемый  
объект

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ :

№ по ген- плану	Наименование	Примечание
1	Реконструируемое здание	сущ.
2	Пристраиваемое здание	проектир.
3	Автопарковки для посетителей на 66 м/м	-//-
4	Автопарковка для персонала на 20 м/м	-//-
5	Разгрузочная площадка	-//-
6	Трансформаторная подстанция	сущ.
7	Существующие здания и сооружения	-//-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- реконструируемое здание
- пристраиваемое здание
- автопарковки
- существующие инженерные коммуникации
- разгрузочная площадка
- существующие здания
- асфальтовое покрытие
- газон
- граница участка

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Общая площадь участка	7836,0 м <sup>2</sup>
Площадь застройки	1565,2 м <sup>2</sup>
в т. ч. реконструируемое здание	166,4 м <sup>2</sup>
пристраиваемое здание	1398,8 м <sup>2</sup>
Площадь покрытия	5060,3 м <sup>2</sup>
Площадь озеленения	1210,5 м <sup>2</sup>
Проектное кол-во м-мест	86 м/м
Расчетное кол-во м-мест	86 м/м

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--