



**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 получения разрешения условно разрешенного вида
использования земельного участка с кадастровым номером
67:27:0031904:19 «Религиозное управление и образование (3.7.2)»

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

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
67:27:0031904:19 «Религиозное управление и образование (3.7.2)»

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	4
2.3.1 Озеленение и благоустройство	4
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура.....	4
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 получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031904:19 «Религиозное управление и образование (3.7.2)».

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;
- 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 67:27:0031904:19 расположен в Промышленном районе города Смоленска. С востока территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031904:2 (вид разрешенного использования: под жилым домом), с юга – неразграниченной территорией, с запада - земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031904:135 (вид разрешенного использования: под церковь Благовещения), с севера - улицей Metallistov.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0031904:19.

Адрес: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Metallistov, д. 6.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 800 м².

Вид разрешенного использования: религиозное использование (архирейские кельи с внутридомовой церковью в честь священномученика Серафима (Остроумова) архиепископа Смоленского и Дорогобужского).

Правообладатель: муниципальное образование город Смоленск.

Данная территория обременена территорией комплексного развития, охранной зоной объектов электросетевого хозяйства, водоохраной зоной бассейна реки Днепр, охранной зоной регулирования застройки памятников истории и культуры города Смоленска, охранной зоной территории объекта культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII в.в.».

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 рассматриваемая территория расположена в границах охранной зоны регулирования застройки памятников истории и культуры города Смоленска и охранной зоны территории объекта культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII в.в.».

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 объекта религиозного управления и образования (просфорня) площадью застройки 202 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 Ж1 допускается размещение объектов религиозного управления и образования на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов.

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 67:27:0031904:19 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. 120 м².

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: ул. Металлистов через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031904:135. Установление частного сервитута для прохода или проезда не требуется, так как земельные участки с кадастровыми номерами 67:27:0031904:135 и 67:27:0031904:19 имеют одного правообладателя.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников объекта религиозного управления и образования.

Минимальное количество машино-мест для стоянки в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска - 1 место на 50 м² общей площади объекта*:

$$202 / 50 = 4 \text{ машино-мест.}$$

*- расчет произведен для вида разрешенного использования «Религиозное использование (3.7)», в содержание которого, в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, входит вид разрешенного использования «Религиозное управление и образование (3.7.2)».

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Водоотведение

Проектируемый объект капитального строительства 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 проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от городской энергетической системы.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Теплоснабжение

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

2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	800	100
2	Площадь земельного участка	м ²	800	100
3	Площадь застройки	м ²	202	25
4	Площадь площадок	м ²	112	14
5	Площадь тротуаров	м ²	366	46
6	Площадь озеленения	м ²	120	15

2.5 Пожарная безопасность

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. Обеспечена возможность проезда пожарных машин к проектируемым зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд совпадает с существующим проездом шириной от 3,5 м. 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;
- изоляцией 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;

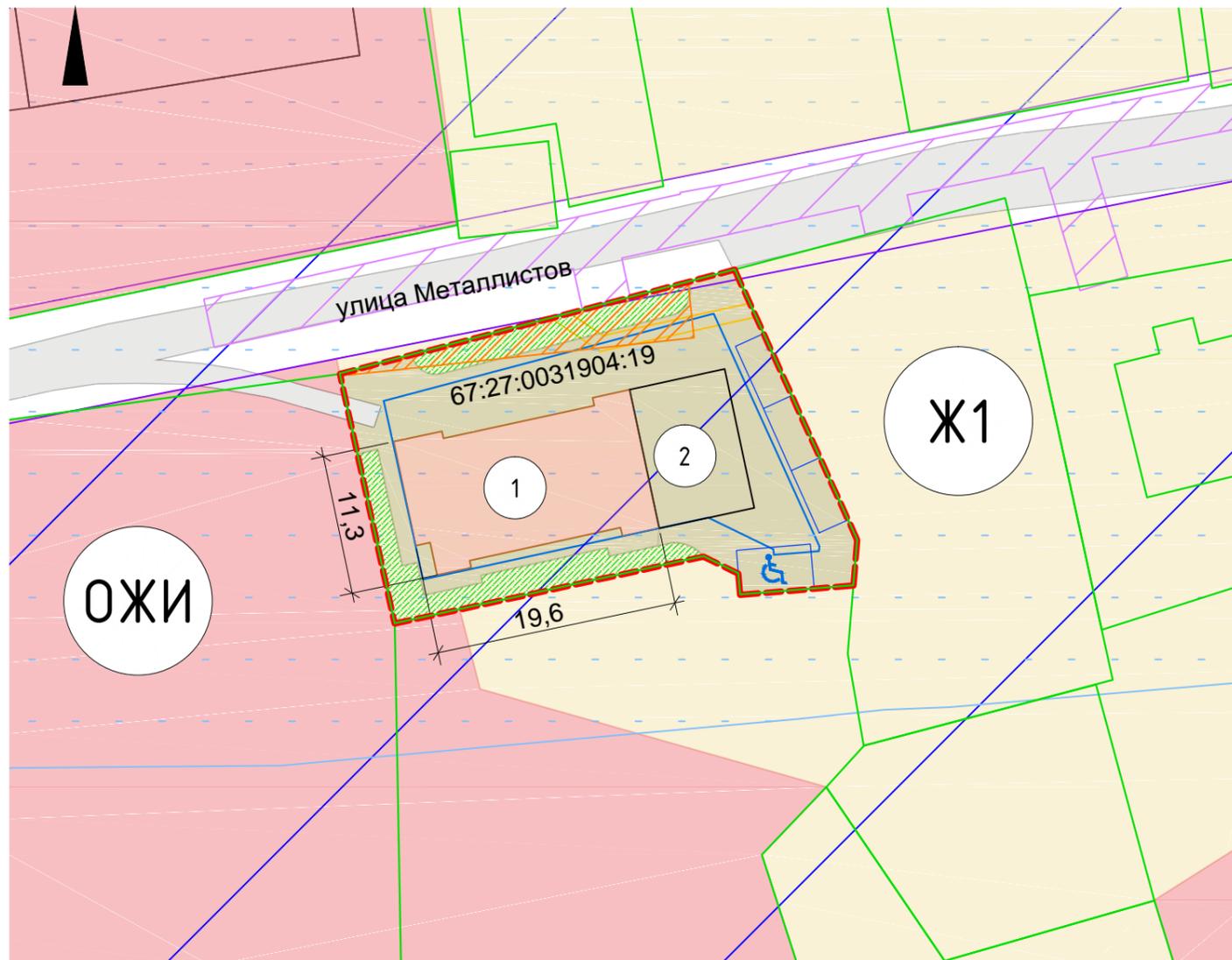
-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

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 67:27:0031904:19 «Религиозное управление и образование (3.7.2)» не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение

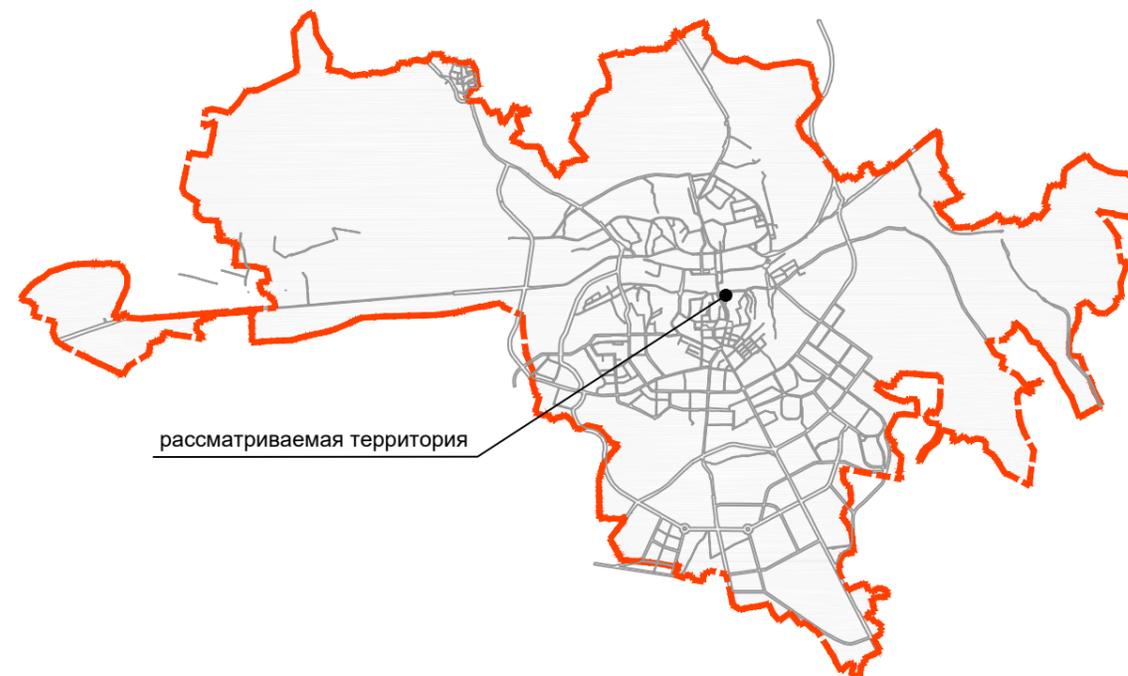
Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенного вида использования "Религиозное управление и образование (3.7.2)" земельному участку с кадастровым номером 67:27:0031904:19



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 1 объект капитального строительства
 - 2 погрузо-разгрузочная площадка
 - места размещения парковок
 - граница рассматриваемого земельного участка
 - граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
 - граница зоны допустимого строительства объекта
 - дороги
 - асфальтовое покрытие
 - озеленение
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- охранный зона газопровода
 - водоохранная зона
 - охранный зона электросетей
 - охранный зона территории объекта культурного наследия

Ситуационный план



Технико-экономические показатели для земельного участка

№ п.п.	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь благоустраемого земельного участка	800
2	Площадь земельного участка	800
3	Площадь застройки	202
4	Площадь площадок	112
5	Площадь тротуаров	366
6	Площадь озеленения	120

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Объект религиозного управления и образования (пекарня)	1	1	-	-	202	202	-	-	-	-
2	Погрузо-разгрузочная площадка	-	-	-	-	90,00	90,00	-	-	-	-

Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенного вида использования "Религиозное управление и образование (3.7.2)" земельному участку с кадастровым номером 67:27:0031904:19					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Грекова	Затула			
ГАП					
Приложение					
			Стадия	Лист	Листов
			ТЭО	1	1
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500					
ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"					