

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 67:27:0000000:6385 с «Объекты дорожного сервиса» на «Автомобильные мойки».

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 32 сессии Смоленского городского Совета I созыва № 260 от 22.09.1998 (в редакции решения 7-й сессии Смоленского городского Совета VI созыва от 26.02.2021 № 94);
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм (в редакции постановления Администрации города Смоленска от 10.08.2022 № 2309-адм);
- 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 67:27:0000000:6385 расположен в Ленинском районе города Смоленска. С севера территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0021055:5 (вид разрешенного использования: объекты розничной торговли (магазины) и с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0021055:19 (вид разрешенного использования: для станции технического обслуживания и автомойки с надстройкой второго этажа под административно-бытовые), с востока граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0021055:5 (вид разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования (а/д "Брянск-Смоленск до границы Республики Беларусь (через Рудню, на Витебск)" - проспект Гагарина)), с запада - с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0000000:6348 (вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)), с юга – земли государственная собственность на которые не разграничена.

В настоящее время территория свободна от застройки.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:6385.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, ш. Киевское, земельный участок № 21А.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 2665 м².

Вид разрешенного использования: Объекты дорожного сервиса.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в жилой функциональной зоне и частично попадает в территорию особо неблагоприятную для строительства: границы территории с особыми природоохранными ограничениями: санитарно защитная зона предприятий и заправок.

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.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение объекта недвижимости автомобильной мойки и необходимых элементов благоустройства, 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 ЖЗ допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Автомобильные мойки». Данный вид в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска 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

Санитарно-защитная зона в случае необходимости будет определена проектной документацией планируемого объекта капитального строительства.

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.

Хозяйственная деятельность на территории земельного участка

предполагается с учетом ограничений санитарно-защитной зоны предприятий и заправок.

2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии со статьей 22 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории должна составлять не менее 15 % территории земельного участка.

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

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

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.

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

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 Пожарная безопасность

Пожарная безопасность 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 к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд предусмотрен совпадает с существующим проездом шириной от 3,5 м.

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 изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6385 на «Автомобильные мойки» не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение