

ИП Глазкова Н.А.

**Ассоциация Саморегулируемая организация
«Объединение смоленских проектировщиков»
Рег. №СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2**

Технико-экономическое обоснование

**возможности получения разрешения условно разрешенного вида
использования земельного участка с кадастровым номером
67:27:0030608:1170 «Деловое управление (код 4.1)»**

1/2022-ТЭО

**г. Смоленск
2022 г.**

ИП Глазкова Н.А.

Ассоциация Саморегулируемая организация
«Объединение смоленских проектировщиков»
Рег. №СРО-П-086-15122009 от 16 октября 2014г.
Свидетельство №0131-2014-6732068417-П-2

Технико-экономическое обоснование

возможности получения разрешения условно разрешенного вида
использования земельного участка с кадастровым номером
67:27:0030608:1170 «Деловое управление (код 4.1)»

1/2022-ТЭО

Директор

Н.А.Глазкова

ГИП

Ю.В.Копайлов

ГАП

И.А.Ковганова



**г. Смоленск
2022г.**

Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

[illegible]

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре города

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030608:1170 расположен в Промышленном районе города Смоленска.

С запада участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030608:46 (под зданием художественно-производственных мастерских); с севера с улицей ул. Ново-Рославльская; с востока с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0030608:712 (под многоквартирный дом) и 67:27:0030608:30 (под административным зданием с торговыми помещениями в стадии строительства); с юга с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0030608:37 (под объектами недвижимого имущества(административными, вспомогательными зданиями, лабораторией)) и 67:27:0030608:38 (под вспомогательными зданиями (лабораторное здание и лабораторный корпус)).

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030608:1170.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская 5.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1438 м².

Вид разрешенного использования: Для строительства административного здания с реконструкцией строения №5, для строительства административного здания

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в жилой функциональной зоне.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска земельный участок, ранее использовавшийся для строительства административного здания, расположен в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности Ж4. По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны ЖЗ - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

Взам. инв. №		Подп. и дата							
Инв. № подл.	Разработал	Копайлов					Пояснительная записка		
	ГИП	Копайлов							
							1/2022-ТЭО-ПЗ		
							Изм.	Кол.уч.	Лист
							№ док.	Подпись	Дата
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	6
							ИП Глазкова Н.А. Г. Смоленск		

В соответствии с проектом планировки и межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах проспекта Гагарина – улицы Урицкого – улицы Тенишевой – улицы Кирова, утвержденном постановлением Администрации города Смоленска от 29.10.2012 № 1907-адм, вид разрешенного использования земельного участка установлен – Деловое управление (код 4.1), предназначенное для размещения объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение административного здания для размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) общей площадью 700 м² и необходимых элементов благоустройства, включая 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 размещение объектов делового управления (код 4.1) на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1/2022-ТЭО-ПЗ	Лист
							2

||
||
||

2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Планируемое использование земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030608:1170 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 2.2.1/2.1.1.200-03 «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 - 15%, т.е. $\text{Soзел} = 1438 * 0,15 = 216 \text{ м}^2$.

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: ул. Ново-Рославльская.

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 административного здания.

Минимальное количество машино-мест для стоянки в соответствии со ст. 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска - для объектов деловое управление – 1 место на 70 м² общей площади: $700 / 70 = 10$ 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

№ п/п	Показатель	Единицы измере- ния	Планируемое положение	Баланс территории, %
1.	Площадь земельного участка	м ²	1438	100
2.	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	1438	100
3.	Площадь застройки	м ²	410	28
4.	Площадь озеленения	м ²	248	18
5.	Площадь тротуаров	м ²	130	9
6.	Площадь проездов и парковочных мест	м ²	650	45
7.	Количество м/мест	шт	10	-

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			1/2022-ТЭО-ПЗ						4
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	

проезда пожарных машин к проектируемым зданиям и доступу пожарных с автостолестниц 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;
- 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:

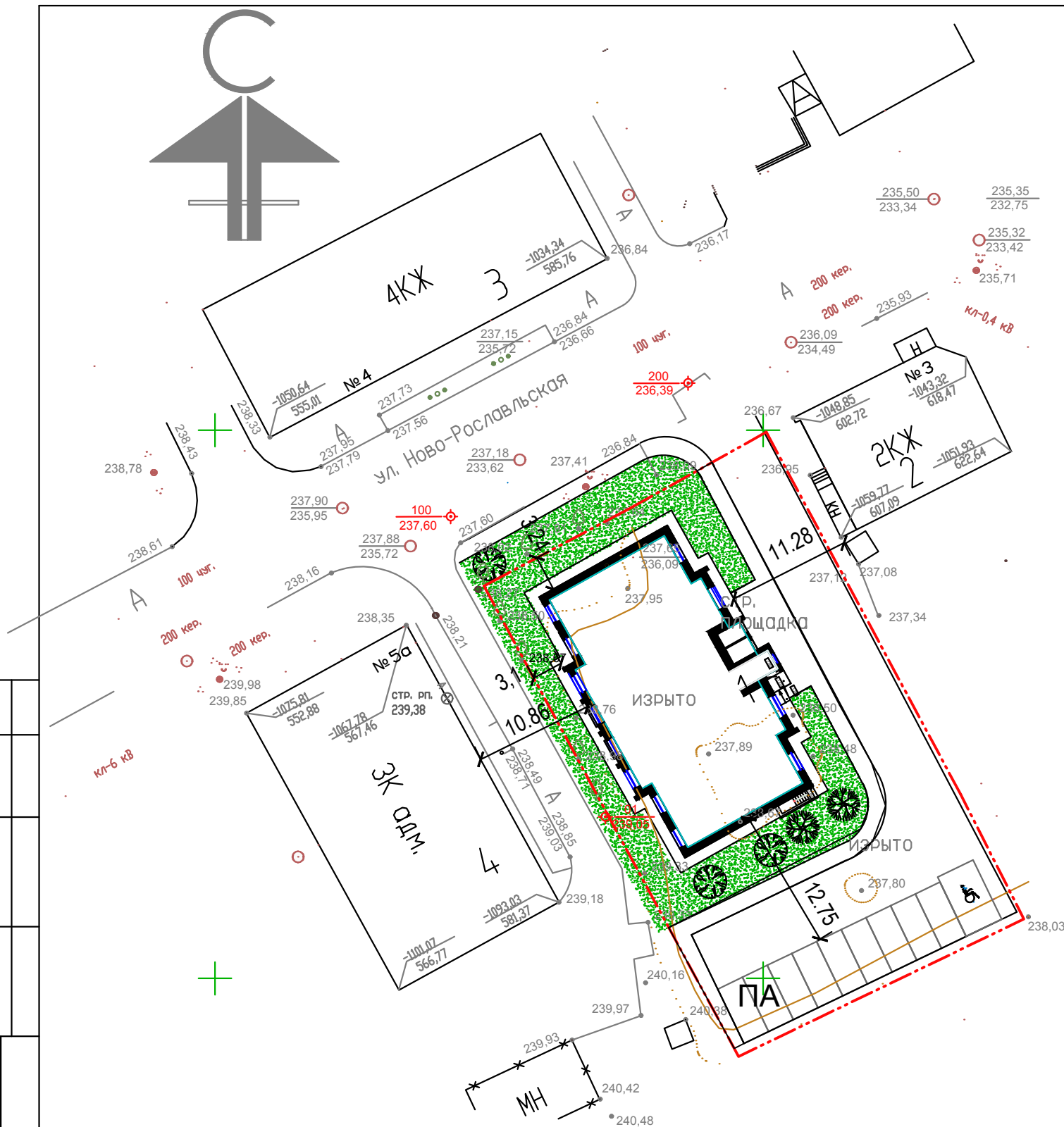
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			1/2022-ТЭО-ПЗ						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв.№

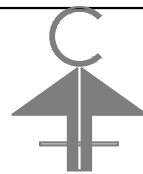
Подпись и дата

Инв.№ подл.



Технико-экономические показатели

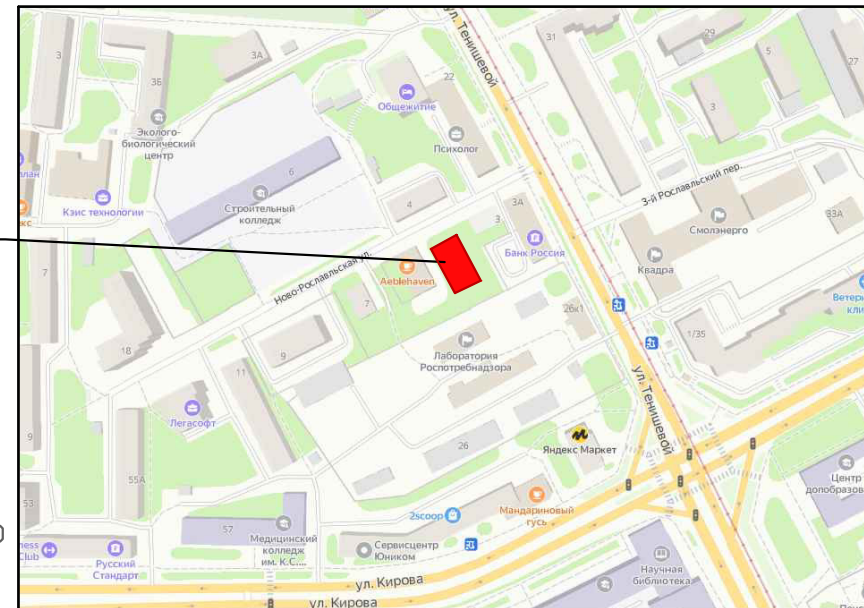
№	Наименование	Показатель
1	Площадь земельного участка, м ²	1438
2	Площадь благоустраиваемого земельного участка, м ²	1438
3	Площадь застройки, м ²	410
4	Площадь озеленения, м ²	248
5	Площадь тротуаров, м ²	130
6	Площадь проездов и парковочных мест, м ²	650
7	Количество м/мест, шт	10



Проектируемый
участок

+1050
+650

Ситуационный план



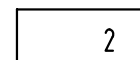
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений.

Номер на плане	Наименование, обозначения	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая		Здания	Всего	
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания			Всего
	Проектируемые здания и сооружения										
1	Административное здание	2	1			410		700			
Существующие здания и сооружения											
2	Жилой дом (памятник)	2	1								
3	4-этажный жилой дом	4	1								
4	Административное здание	3	1								

Условные обозначения



1 - проектируемые здания и сооружения



2 - существующие здания и сооружения




----- - граница отвода участка -1438 м²
67:27:0030608:1170



- парковочное место для МГН



- Озеленение - 248 м²
(в границах участка)

						1/2022-ТЭО-ПЗУ			
						Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030608:1170 «Деловое управление (код 4.1)»			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	И ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА		СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГИП	Копайлов						ТЭО		1
ГАП	Ковганова								
Разработал	Беспалёнок					Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	ИП Глазкова г.Смоленск		