



**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 условно разрешенного вида разрешенного
использования земельного участка с кадастровым номером
67:27:0020802:695, расположенного по адресу: Российская
Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе

Смоленск
2023 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 условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:695, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе

Генеральный директор

С. Н. Затула

Гл. архитектор проекта

С. Н. Затула

Смоленск

2023 г.

Оглавление

Введение.....	1
1. Современное состояние рассматриваемой территории	2
1.1 Расположение в структуре населенного пункта	2
1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории.....	2
1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию.....	3
2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования	4
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	4
2.2 Соответствие изменения 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	6
Вывод	9
Приложение	10

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:695 «Объекты дорожного сервиса (4.9.1)» в связи с реконструкцией объекта капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0020802:696 – бесконтактной автомобильной мойки самообслуживания.

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 созыва от 22.09.98 № 260;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 №2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска»;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №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.

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020802:695 расположен в Смоленской области, городе Смоленске, Краснинское шоссе. С севера территория граничит с Краснинским шоссе, с юга – с территорией общего пользования и земельным участком под производственным объектом, с запада – с земельным участком под производственную базу, с востока – с земельным участком для строительства объектов производства IV-V класса санитарной классификации.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020802:695.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 3251 м².

Вид разрешенного использования: под бесконтактную автомобильную мойку самообслуживания.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемая территория обременена зонами с особыми условиями использования территории:

- Зоны охраны объектов электросетевого хозяйства (реестровые номера: 67:00-6.169, 67:00-6.170);
- Санитарно-защитная зона для ООО "Роса", промышленная площадка, расположена по адресу: 214030, Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д.21 (земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020802:713) (реестровый номер 67:27-6.4964);
- Зоны охраны объектов газификации (реестровый номер: 67:27-6.693).

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в производственной зоне, зоне инженерной инфраструктуры, а также частично в планируемой зоне транспортной инфраструктуры.

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 П4 - зона размещения производственных объектов IV-V класса санитарной классификации.

Согласно регламентам территориальной зоны П4 вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающем нормы противопожарной безопасности, - не менее 3 метров. Данный регламент выполняется: отступ от границ земельного участка реконструируемого объекта капитального строительства более 3 метров.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) не подлежит установлению. Здание планируемой к реконструкции автомойки самообслуживания 1-этажное.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для вида разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) не подлежит установлению. Фактический процент застройки – 8%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка располагается реконструируемое здание бесконтактной автомобильной мойки самообслуживания площадью застройки 260,4 м² и необходимые элементы благоустройства, включая парковочные места для работников и посетителей с учетом машино-мест для маломобильных групп населения.

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны П4 размещение автомобильных моек относится 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 земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:695 предполагает установление санитарно-защитной зоны. В соответствии с п. VII Раздел 12 п.п. 12.4.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона мойки автомобилей с количеством постов более 5 принимается равной 100 м.

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 П4 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) составляет 15%. Регламент выполняется: процент озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 57%.

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: Краснинскому шоссе и существующему проезду.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки посетителей и работников автомойки (4 машино-места).

В соответствии с п. 5.2.1 СП не менее одного машино-места должно быть выделено для людей с инвалидностью. Данный норматив соблюдается: в границах участка располагается машино-место для людей с инвалидностью.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание рассматриваемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Водоотведение

Здание бесконтактной автомобильной мойки самообслуживания оборудуется системами бытовой и дождевой канализации.

Отвод бытовых стоков предусмотрен в существующую централизованную сеть бытовой канализации.

Отвод дождевых стоков предусмотрен планируемой сетью дождевой канализации с последующим отводом на очистные сооружения дождевых стоков.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Электроснабжение

Обслуживание объекта капитального строительства предусматривается от городской энергетической системы.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

Теплоснабжение

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

2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Количество	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	3251	100
2	Площадь земельного участка	м ²	3251	100
3	Площадь застройки	м ²	260,4	8
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	1131,6	35
5	Площадь озеленения	м ²	1859	57

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 зданиям и доступу пожарных с автолестниц или подъемников.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд шириной 6 м предусматривается с Краснинского шоссе. Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин 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;

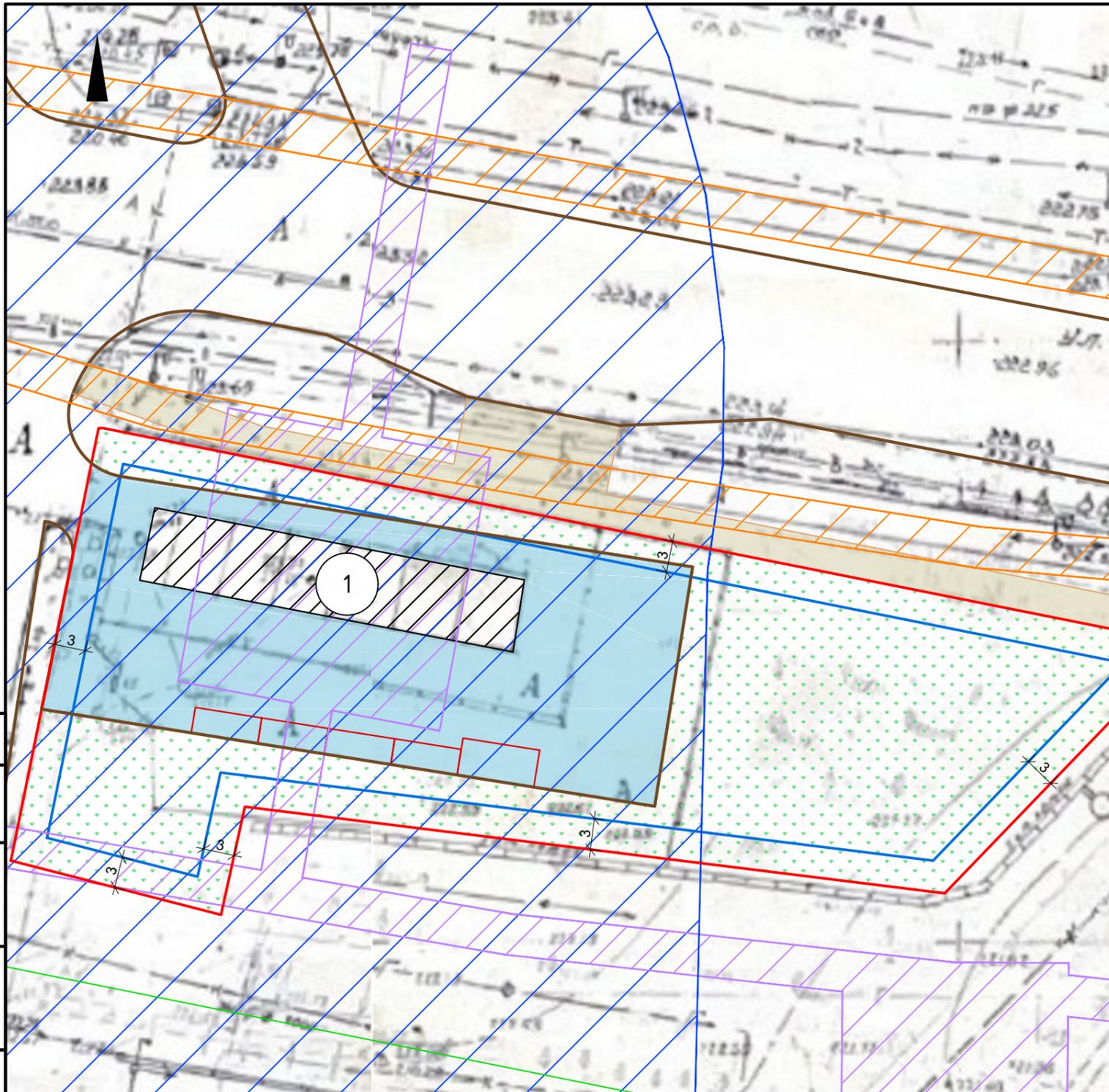
-разработку мероприятий по действиям администрации, охраны, работающих на случай возникновения пожара и при организации эвакуации людей;

-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 67:27:0020802:695 «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) в связи с реконструкцией бесконтактной автомобильной мойки самообслуживания, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение



место расположения земельного участка

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- объекты капитального строительства существующие
- номер реконструируемого объекта капитального строительства по экспликации зданий и сооружений
- дороги
- тротуары
- граница зоны допустимого строительства здания
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы рассматриваемого земельного участка
- озеленение
- парковочные места

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости

- Зоны охраны объектов электросетевого хозяйства (реестровые номера: 67:00-6.169, 67:00-6.170)
- Санитарно-защитная зона для ООО "Роса" (реестровый номер: 67:27-6.4964)
- Зоны охраны объектов газификации (реестровый номер: 67:27-6.693)

Экспликация зданий и сооружений					
№ п/п	Наименование и обозначение			Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Бесконтактная автомобильная мойка самообслуживания			260,4	
Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020802:695, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, Краснинское шоссе					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	ГРЕКОВА	Затула			
Приложение				Стандия	Лист
ТЭО				1	1
Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500				ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.