



**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](mailto: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 67:27:0020912:7, расположенного по адресу: Смоленская  
область, г Смоленск, НОСТ "Коммунальник", уч. №7

58-Т/2024-ТЭО

Смоленск  
2024 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](mailto: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 67:27:0020912:7, расположенного по адресу: Смоленская  
область, г Смоленск, НОСТ "Коммунальник", уч. №7

**Генеральный директор**

**С. В. Жариков**

**Гл. архитектор проекта**

**А. Г. Сколышева**

Смоленск  
2024 г.

## Содержание

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.....	2
2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования .....	5
2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории.....	5
2.2. Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации.....	5
2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка .....	5
2.3.1. Озеленение и благоустройство .....	6
2.3.2. Транспортная и пешеходная инфраструктура.....	6
2.3.3. Инженерная инфраструктура.....	6
2.4. Техничко-экономические показатели .....	6
2.5. Пожарная безопасность .....	6
Вывод .....	8
Приложение .....	9

## Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020912:7 «Магазины» (4.4) в связи с тем, что на данном участке планируется к размещению торговые павильоны.

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 22.09.1998 № 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»;
- Градостроительный план земельного участка РФ-67-2-02-0-00-2024-8468;
- 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 59.13330.2020 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 67:27:0020912:7 расположен в Российской Федерации, Смоленская область, г Смоленск, НОСТ "Коммунальник", (ранее сад. тов. в/ч 23537 "Н-2" в р-не Досуговского шоссе), уч. №7. С южной стороны территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0020912:8 (вид разрешенного использования «для садоводства»), с северной, восточной и западной стороны – с неразграниченной территорией общего пользования.

### 1.2. Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020912:7.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, НОСТ "Коммунальник", (ранее сад. тов. в/ч 23537 "Н-2" в р-не Досуговского шоссе), уч. №7.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 980 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: для садоводства.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, рассматриваемая территория обременена зонами с особыми условиями использования территории (охранная зона инженерных коммуникаций):

67:00-6.145 Зона с особыми условиями использования территории ВЛ-35кВ Южная-Лубня;

67:27-6.987 Зона с особыми условиями использования территории Уч ВЛ-6 кВ ТП-845 - ТП-582.

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

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в двух зонах – зоне сельскохозяйственного использования и транспортной инфраструктуре.

В границах рассматриваемого земельного участка размещены объекты капитального строительства:

Объект незавершенного строительства (67:27:0020912:24);

Гараж-баня, 2 этажа, площадь 275,4 м<sup>2</sup> (67:27:0020912:25).

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 СД – зоне, занятой объектами садоводства.

Согласно регламентам территориальной зоны СД вид разрешенного использования «Магазины» (4.4) относится к условно разрешенным видам использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны СД Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная площадь земельного участка с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) не подлежит установлению. Согласно градостроительному плану земельного участка №РФ-7-2-02-0-00-2024-8468, минимальная площадь земельного участка 400 кв.м, максимальная площадь – 1250 кв.м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны СД Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- не менее 5 м со стороны улиц и проездов;
- не менее 3 м со стороны смежных участков.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны СД Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более трех этажей. Согласно градостроительному плану земельного участка №РФ-7-2-02-0-00-2024-8468, 3 надземных этажа, высота не более 20 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны СД Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) не подлежит установлению.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны СД Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный класс опасности (по

санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, –V.

Согласно пункту 2.5 градостроительного регламента территориальной зоны СД Правил землепользования и застройки города Смоленска объекты, с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4), могут размещаться только 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.

Согласно статье 20 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков – не более 1,5 м и выше 3,5 м от уровня земли.

Согласно статье 22 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) - 15% территории земельного участка.

Согласно статье 23 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) - для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади; для объектов общей площадью менее 100 кв. м не устанавливается. При условии соблюдения требований законодательства Российской Федерации о социальной защите инвалидов.

Согласно статье 24 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место.

Согласно пункту 2.5 градостроительным регламентам территориальной зоны СД Правил землепользования и застройки города Смоленска уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные по отношению к установленным настоящим разделом Правил ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

## 2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

### 2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020912:7 планируется к размещению торговые павильоны, площадью застройки 172,0 м<sup>2</sup>.

### 2.2. Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Согласно регламентам территориальной зоны СД вид разрешенного использования «Магазины» (4.4) 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 67:27:0020912:7 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

Рассматриваемый участок входит в зону действия с особыми условиями использования территории с реестровым номером: 67:00-6.145 Зона с особыми условиями использования территории ВЛ-35кВ Южная-Лубня; 67:27-6.987 Зона с особыми условиями использования территории Уч ВЛ-6 кВ ТП-845 - ТП-582.

На рассматриваемой территории планируется к размещению торговые павильоны.

В соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1200-03 для проектируемого объекта санитарно-защитный разрыв принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

### 2.3.1. Озеленение и благоустройство

Согласно статье 22 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озелененной территории земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» (4.4) составляет 15% (147 м<sup>2</sup>).

### 2.3.2. Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по неразграниченной территории общего пользования.

### 2.3.3. Инженерная инфраструктура

#### *Электроснабжение*

Обслуживание объекта капитального строительства предусмотрено от городской энергетической системы.

Точка подключения определяется согласно техническим условиям.

## 2.4. Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Количество	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	980	100
2	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	980	100
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	172	18
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м <sup>2</sup>	452	46
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	356	36

## 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 земельному участку осуществляется по неразграниченной территории общего пользования.

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;
- 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.

## 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 67:27:0020912:7 «Магазины» (4.4) в связи с размещением торговых павильонов не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

## Приложение



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ




- 1

номер объекта по экспликации зданий и сооружений
- граница кадастрового квартала
- граница зоны допустимого строительства жилого дома
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН
- объекты капитального строительства существующие
- рассматриваемый существующий объект капитального строительства
- противопожарный разрыв

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости

- зона охраны объектов электросетевого хозяйства  
(реестровый номер: 67:00-6.145, 67:27-6.987)

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м²	Примечание
1	Объект незавершенного строительства	172,0	Существующий
2	Гараж-баня	133,3	Существующий
1	Торговый павильон	172,0	Проектируемый

						58-Т/2024-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020912:7, расположенного по адресу: Смоленская область, г Смоленск, НОСТ "Коммунальник", (ранее сад. тов. в/ч 23537 "Н-2" в р-не Досуговского шоссе), уч. №7			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сколышева					ТЭО	1	1
ГАП		Сколышева							
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	 ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		