

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка с кадастровым номером
67:27:0031317:206 по адресу: Смоленская область, город Смоленск,
п. Тихвинка, 71

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:206 при условии выполнения требований градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм, а также соблюдении прав третьих лиц.

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ
ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0031317:206

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, п. Тихвинка, 71.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 923 кв.м.

Вид разрешенного использования: Под зданием мойки пл. 312,5 кв. м, нежилым помещением № 3 пл. 15,9 кв. м, подъездной площадкой пл. 442 кв.м, открытой хоз. площадкой для хранения средств материально-технического снабжения пл. 6640,6 кв. м.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031317:206 расположен в Промышленном районе города Смоленска. Его территория граничит:

- с западной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031317:205 (вид разрешенного использования «Под зданием мойки пл. 312,5 кв. м, нежилым помещением № 3 пл. 15,9 кв. м, подъездной площадкой пл. 442 кв.м, открытой хоз. площадкой для хранения средств материально-технического снабжения пл. 6640,6 кв. м»),

- с южной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031317:14 (вид разрешенного использования «Под административно-бытовой корпус»),

- с восточной стороны - с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031317:207 (вид разрешенного использования «Под зданием мойки пл. 312,5 кв. м, нежилым помещением № 3 пл. 15,9 кв. м, подъездной площадкой пл. 442 кв.м, открытой хоз. площадкой для хранения средств материально-технического снабжения пл. 6640,6 кв. м»),

- с северной стороны - с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031317:192 (вид разрешенного использования «под производственной

базой»).

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – Рославльское шоссе и через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031317:205.

На земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория находится в зонах с особыми условиями использования территории: ЗОУИТ 67:00-6.432 - Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области.

1.2. Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска, утвержденного решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 «Об утверждении генерального плана г. Смоленска» (в ред. от 26.02.2021 № 94), рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне – производственная зона.

В соответствии с генеральным планом города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска», рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне П5 – зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Цели выделения зоны:

- формирование и развитие зоны размещения производственных объектов V класса санитарной классификации;
- обеспечение правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов V класса санитарной классификации, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта.

2. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка планируется строительство некапитального объекта - автомобильной мойки из сборно-разборных материалов.

Проектные характеристики:

площадь застройки – 180 кв.м,

этажность – 1 этаж,

высота – 4м.

Количество постов планируемой автомобильной мойки – 3.

Объект также включает в себя техническое помещение.

Минимальные расстояния до границ земельного участка соответствуют нормативным – более 3 м с каждой стороны.

Объект обеспечивается всеми необходимыми инженерными сетями как то: сети электроснабжения, водоснабжения, канализации, газоснабжения.

2.2. Соответствие вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Фактический вид разрешенного использования земельного участка «Под зданием мойки пл. 312,5 кв. м, нежилым помещением № 3 пл. 15,9 кв. м, подъездной площадкой пл. 442 кв.м, открытой хоз. площадкой для хранения средств материально-технического снабжения пл. 6640,6 кв. м» отсутствует в утвержденном классификаторе видов разрешенного использования. Фактическому и планируемому использованию соответствует вид разрешенного использования «Автомобильные мойки» (4.9.1.3).

Регламентом территориальной зоны П5 допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) - размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4, в том числе «Автомобильные мойки» (4.9.1.3) - размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли. Данный вид в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, относится к условно разрешенным видам использования 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.

Соответствие градостроительным регламентам территориальной зоны П5:

Таблица 1

№ п/ п	Градостроительный регламент	Ед. изм.	Норматив	Проектное решение	Вывод
1	Предельный размер земельного участка.	кв.м	Не устанавливается	923	Соответствует
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	3	3 - 16	Соответствует
3	Предельное количество этажей	эт	Не устанавливается	1	Соответствует
4	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений.	м	не более 1,5 м и выше 3,5м от уровня земли	0	Соответствует
5	Минимальная доля озелененной территории	кв.м	Не устанавливается	250	Соответствует
6	Минимальное количество мест для стоянки индивидуального автотранспорта	м/м	Не устанавливается	При необходимости будут определены при дальнейшем проектировании. Ориентировочно 3	Соответствует
7	Предельный процент застройки в границах земельного участка	%	Не устанавливается	20	Соответствует
8	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков	кв.м	Не устанавливается	180	Соответствует
9	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории		V	V	Соответствует

	земельных участков				
--	-----------------------	--	--	--	--

2.3. Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – Рославльскому шоссе, и существующему проезду через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031317:205.

2.4. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Территория земельного участка находится в зоне с особыми условиями использования территории 67:00-6.432 - Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области. Согласно СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах третьего пояса запрещено размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Автомобильные мойки не входят в перечень запрещенных. Объект обеспечивается необходимыми инженерными сетями, в том числе канализацией для отвода бытовых и хозяйственных стоков.

Отвод ливневых и талых вод осуществляется с помощью продольных и поперечных уклонов проезжей части дороги с дальнейшим выпуском воды в дождеприемные колодцы закрытой водосточной сети.

Мойка автомобилей с количеством постов не более 5 с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям, относится к V классу по санитарной классификации (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов») – санитарно-защитная зона 50 м. В границах территориальной зоны П5 допускается размещение объектов до V класса опасности по санитарной классификации. В радиусе 50 м от объекта расположены объекты

производственного назначения, отсутствуют жилая застройка, объекты рекреации, садоводства и прочие объекты, размещение которых не допустимо в санитарно-защитных зонах.

Уровни шумового воздействия при строительстве и эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Высота и конфигурация объекта исключают отеняющего влияния на окружающую застройку.

2.5. Соблюдение противопожарных требований

Пожарная безопасность обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара.

К объекту примыкает существующий проезд шириной не менее 6 м, обеспечивающий беспрепятственный доступ пожарных машин к продольной стороне строения.

Расстояния до существующих объектов капитального строительства превышают 6 м с каждой стороны, что является достаточным разрывом для зданий I, II степени огнестойкости, согласно СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

На территории объекта предусмотрены первичные средства пожаротушения.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 2

№ п/п	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	923	100
2	Площадь застройки	180	20
3	Площадь твердого покрытия	493	53
4	Площадь под озеленение	250	27

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вид разрешенного использования «Под зданием мойки пл. 312,5 кв. м, нежилым помещением № 3 пл. 15,9 кв. м, подъездной площадкой пл. 442 кв.м, открытой хоз. площадкой для хранения средств материально-технического снабжения пл. 6640,6 кв. м.» отсутствует в утвержденном классификаторе видов разрешенного использования, в связи с этим требуется приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

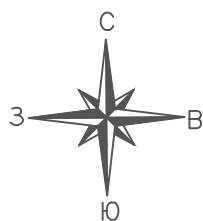
Вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)

относится к условно разрешенным видам использования территориальной зоны П5 и соответствует фактическому и планируемому использованию земельного участка.

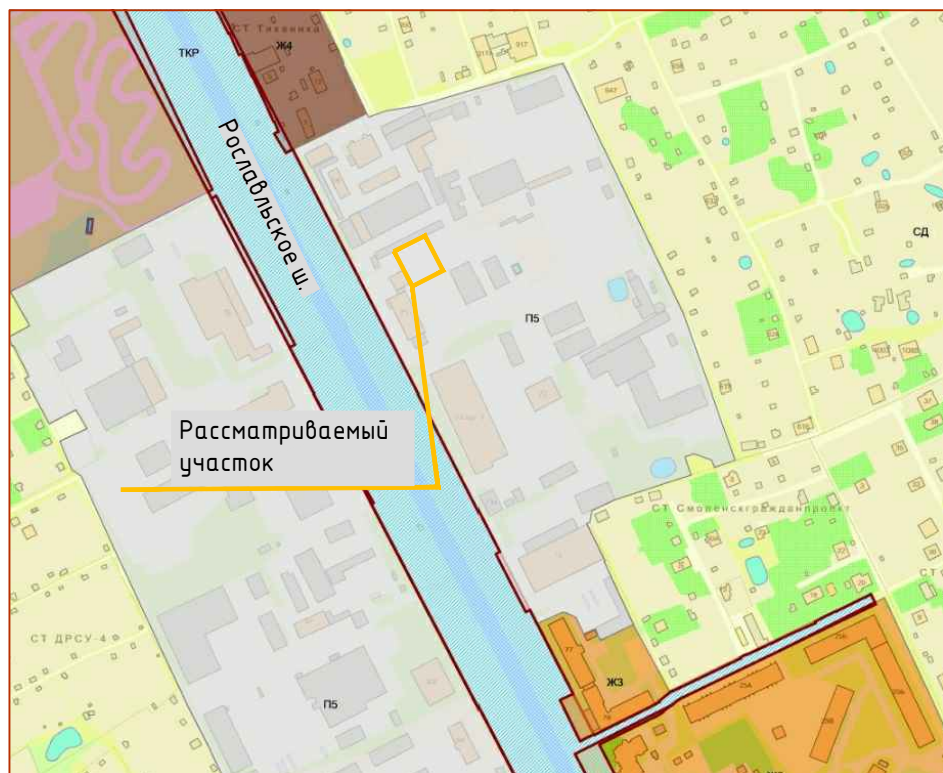
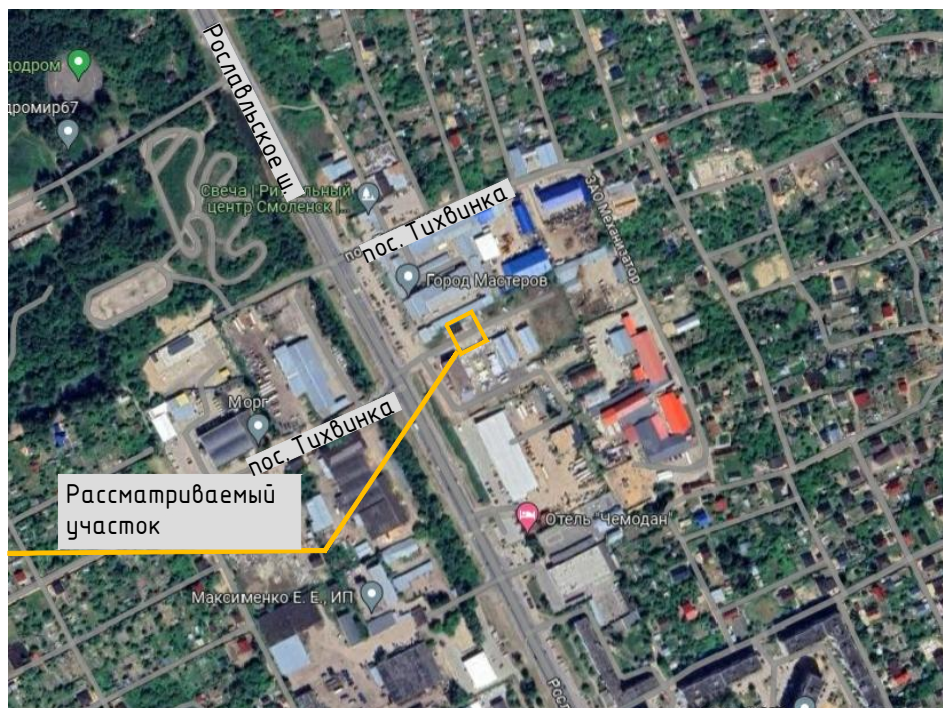
Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:206 с «Под зданием мойки пл. 312,5 кв. м, нежилым помещением № 3 пл. 15,9 кв. м, подъездной площадкой пл. 442 кв.м, открытой хоз. площадкой для хранения средств материально-технического снабжения пл. 6640,6 кв. м.» на «Объекты дорожного сервиса» не противоречит градостроительным, санитарным и иным требованиям.

Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка земельного участка ***возможно предоставление разрешения*** на условно разрешенный вид использования земельного участка.

ПРИЛОЖЕНИЕ



Ситуационный план



П5 – Зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации



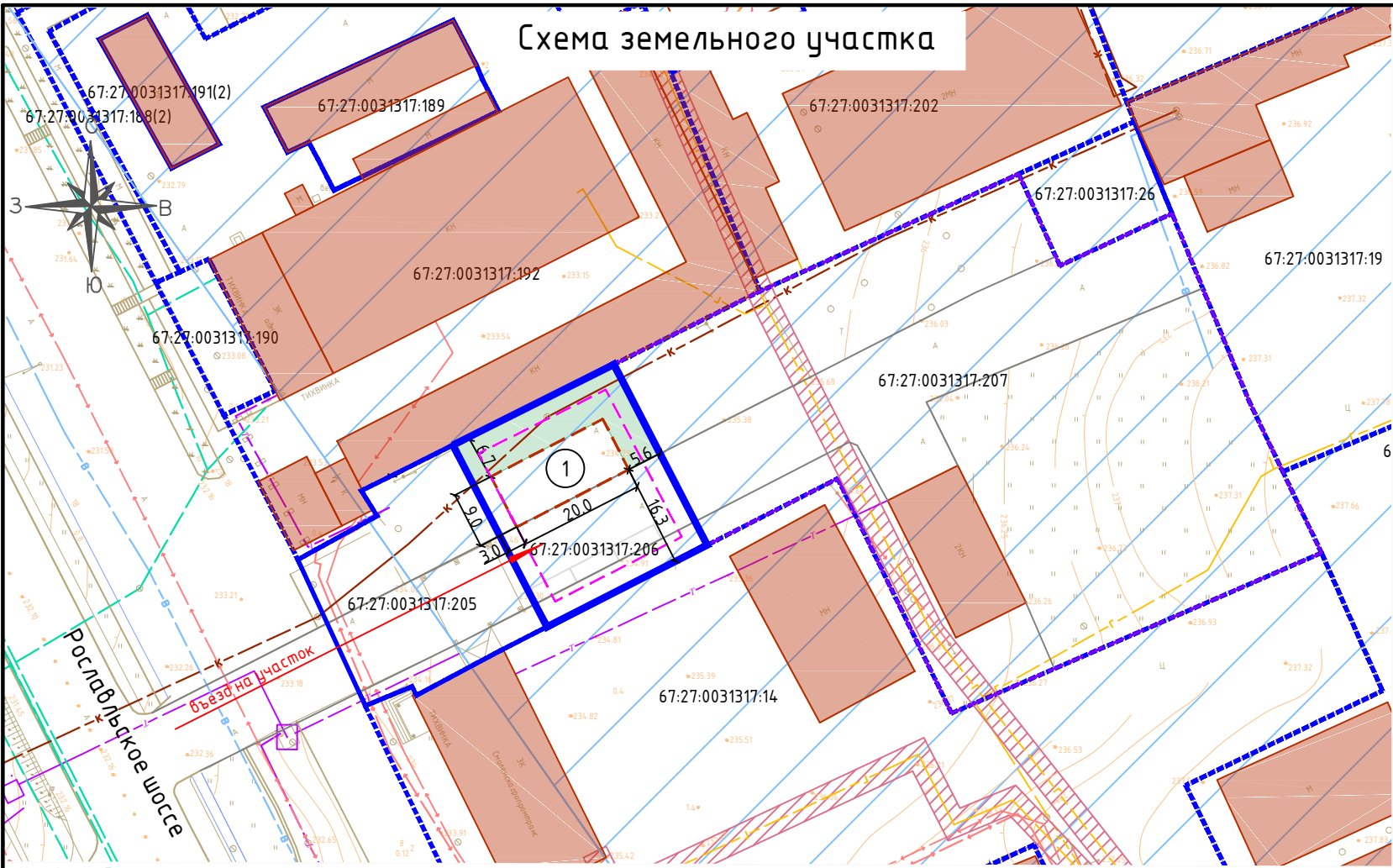
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:206 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, п. Тихвинка, 71				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Директор		Алексеев			2024	Технико-экономическое обоснование		Стадия	Лист	Листов
									1	2
Разработал		Солодова			2024	М1:1000		ООО "МФЦ "БИНОМ"		

Схема земельного участка



Условные обозначения

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- планируемое здание
- существующие здания и сооружения
- ① — номер объекта по экспликации

Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

- 67:00-6.432 — Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО Смолстром-Сервис в д. Алтуховка Смоленского района Смоленской области
- 67:27-6.4575 — Охранная зона трубопровода (газопровода) "Производственно-технический комплекс газификации, представляющий собой газопровод низкого давления, состоящий из 50 газопроводов" протяженностью 5 925 метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, площадью 21 222 кв. метра

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование	Этаж-ность	Площадь застройки, кв.м
1	Планируемое здание мойки	1	180
Технико-экономические показатели			
№	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	923	100
2	Площадь застройки	180	20
3	Площадь твердого покрытия	493	53
4	Площадь под озеленение	250	27

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Алексеев				2024
Разработал	Солодова				2024

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031317:206 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, п. Тихвинка, 71

Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
		2	2
М1:1000		ООО "МФЦ "БИНОМ"	