



**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, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, поселок
Серебрянка, земельный участок №69, кадастровый номер
земельного участка 67:27:0011404:230

Смоленск
2025 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, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69, кадастровый номер земельного участка 67:27:0011404:230

Генеральный директор

Гл. архитектор проекта



С. В. Жариков

А. Г. Сколышева

Смоленск
2025 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	2
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	8
Приложение	9

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011404:230 «магазины» 4.4, в связи с размещением объекта капитального строительства – нежилого здания с помещениями для магазина, площадью более 300 м².

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 № 260 от 22.09.1998;
- Правила землепользования и застройки города Смоленска, утвержденные постановлением Администрации города Смоленска «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» № 2531-адм от 30.09.2021;
- Постановление 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;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02".

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011404:230 расположен в Смоленская область, город Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69. С южной стороны от участка находится существующее Витебское шоссе, с восточной стороны – второстепенный проезд, с западной и северной сторон – индивидуальные жилые дома.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0011404:230.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1800 м².

Вид разрешенного использования: магазины.

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

- Зона с особыми условиями использования территории зона ВЛ-0,4 кВ от ТП75 (ВЛ-0,4 кВ от ТП75 г.Ф1) (реестровый номер: 67:27-6.70).
- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4 кВ №2 ТП 075. (реестровый номер: 67:27-6.5413)

В соответствии с данными генерального плана города Смоленска и Правил землепользования и застройки города Смоленска территория обременена следующими зонами с особыми условиями использования территории:

- Охранной зоной газопровода.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

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

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 Ж1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 виды разрешенного использования «магазины» 4.4, относятся к основным видам разрешенного использования в соответствии с регламентами зоны Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа). В соответствии с пунктом 2.6 статьи 27 параграфа 2 главы 2 Правил землепользования и застройки города Смоленска, в случае если общая площадь объектов капитального строительства превышает 300 кв. м. или менее 150 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 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. Данный регламент не выполняется: отступ от границ земельного участка планируемого объекта капитального строительства с восточной стороны – 1,3 м (при нормативном значении 3 м).

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования «магазины» 4.4, устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, но не более 20 м. Нежилое здание с помещениями для магазина планируется 1х-этажным, не превышает высоту 20 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для видов разрешенного использования «магазины» 4.4, не подлежит установлению. Площадь застройки проектируемых зданий – 488 м², общая площадь зданий – 488 м². Планируемый процент застройки – 27%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальная общая площадь объектов

капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На земельном участке располагается часть блокированного жилого дома, планируемая к сносу. После проведения демонтажных и строительных работ, на участке планируется к размещению два 1-этажных здания под магазин. Проектируемые здания прямоугольной формы, размеры 38,6х8 м и 22,5х8 м, максимальная площадь застройки 488 м², что составляет 27%, и необходимых элементов 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 Ж1 размещение нежилых зданий с помещениями для магазинов относится к основным видам разрешенного использования.

В соответствии с пунктом 2.6 статьи 27 параграфа 2 главы 2 Правил землепользования и застройки города Смоленска, в случае если общая площадь объектов капитального строительства превышает 300 кв. м. или менее 150 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Максимальная площадь застройки планируемого к размещению здания 488 м²

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 67:27:0011404:230 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 2.2.1/2.1.1.1200-03 «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 Ж1 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования ««магазины» 4.4, составляет 15% (270 м²). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 270 м² (15%).

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: по ул. Витебское шоссе, по проезду с восточной стороны от участка.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрено расположение 13 машино-мест на территории земельного участка из расчета 1 место на 70 кв. м общей площади от 100 до 500 кв. м под магазины.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Водоснабжение

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения.

Водоотведение

Водоотведение от нежилого здания предусматривается от централизованной бытовой системы.

Электроснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства предусматривается от районной энергетической системы.

Теплоснабжение

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

2.4 Техничко-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м ²	2071*	115
2	Площадь земельного участка	м ²	1800	100
3	Площадь застройки в границах рассматриваемого земельного участка	м ²	488	27
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	1026	58
5	Площадь озеленения	м ²	270	15

*Дополнительные элементы благоустройства размещены на земельном участке 282 м², предоставленном на основании Постановления Администрации города Смоленска от 24.05.2024 № 1322-адм об использовании земельных участков в поселке Серебрянка для элементов благоустройства территории.

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 второстепенному проезду с твердым покрытием.

Пожарный проезд шириной 5,5 м (с учетом тротуаров) предусматривается с основного проезда шириной 6 метров. 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;
- 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:

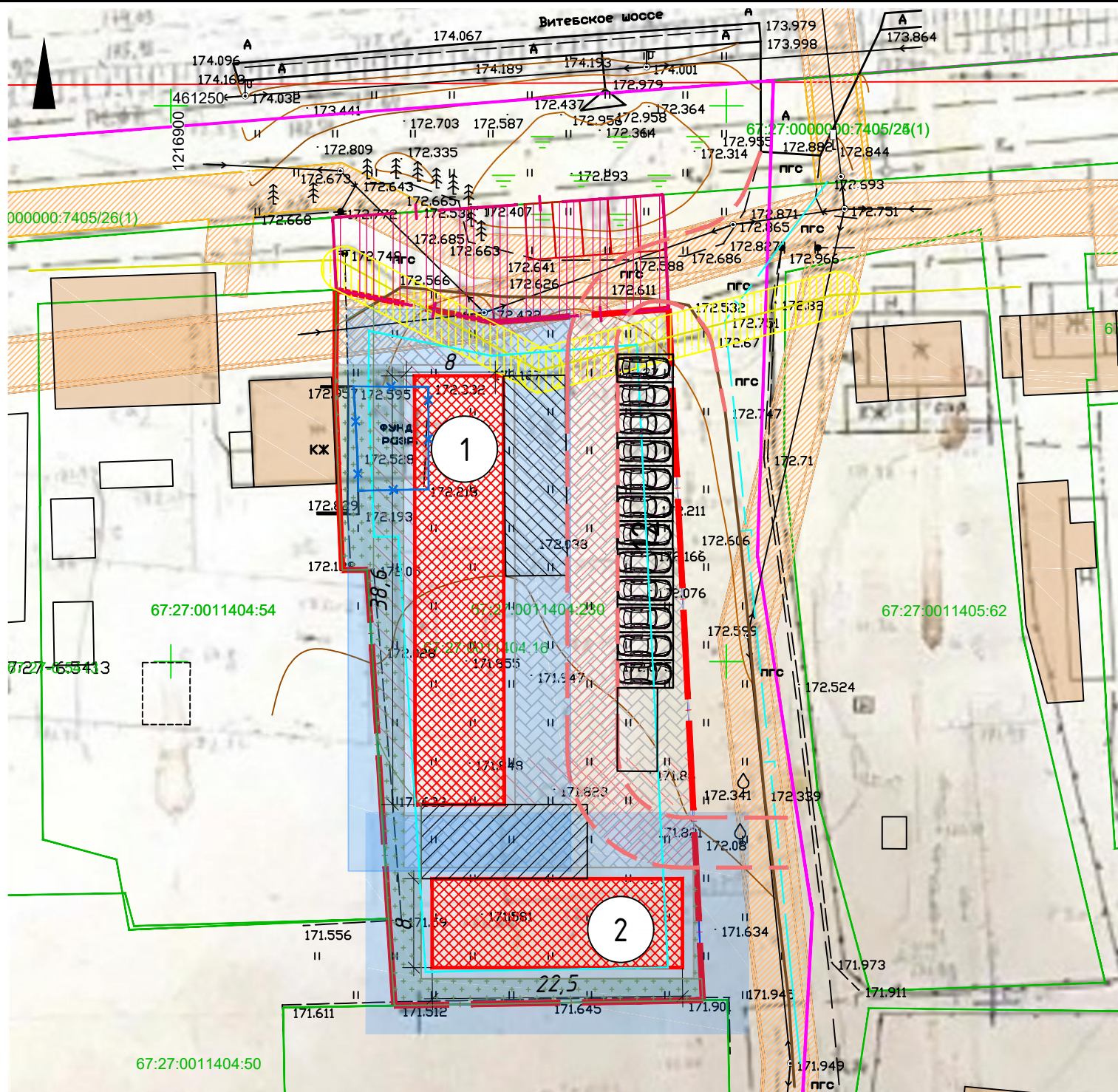
- привлечение специализированных организаций, имеющих соответствующие лицензии МЧС РФ, для осуществления контроля эксплуатации и технического обслуживания технических систем (средств) противопожарной защиты;
- разработку мероприятий по действиям администрации, охраны, работающих на случай возникновения пожара и при организации эвакуации людей;
- разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

Вывод

На земельном участке планируется к размещению два одноэтажных здания, общая площадь объектов капитального строительства превышает 300 кв. м. Максимальная площадь застройки проектируемых зданий – 488 м².

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011404:230 – «магазины» 4.4, в связи с размещением здания под магазин, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение



Условные обозначения

- объекты капитального строительства существующие
- планируемый к сносу объект капитального строительства
- планируемые объекты капитального строительства
- противопожарный разрыв
- существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- зона разгрузки
- земельный участок, предоставленный на основании постановления Администрации города Смоленска 1322-адм от 24.05.2024 об использовании земельного участка площадью 282 кв.м, расположенного по адресу: поселок Серебрянка, в целях размещения элементов благоустройства территории благоустройства территории
- граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- Охранный зона ВЛ-0,4 кВ от ТП75 г. Смоленск, п. Серебрянка, ул. (ВЛ-0,4кВ от ТП-75 Ф1) город Смоленск Смоленской области
- охранная зона газопровода




Расчет необходимого количества машино-мест

№ п.п.	Наименование	Расчетная единица	Число на расч. един.	Число м/м по расчету	Число м/м по ГП
1	Парковочные места для магазина	70 м ²	1 м/м	5 м/м	7 м/м
2	Парковочные места для магазина	70 м ²	1 м/м	3 м/м	6 м/м

Примечание.
1. Расчет парковочных мест выполнен со соответствии с заданием на проектирование из расчета: 1 место на на 70 кв. м общей площади от 100 до 500 кв. м под магазины; 180/70+308/70=8 м/мест

Ведомость общественных зданий и сооружений

Экспликация зданий и сооружений			
№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м ²	Примечание
1	Проектируемый магазин	308	
2	Проектируемый магазин	180	

						13-Т/2025-ТЭО				
						Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенных видов использования проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, поселок Серебрянка, земельный участок №69; кадастровый номер земельного участка 67:27:0011404:230				
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"	