



Технико-экономическое обоснование

возможности получения разрешения условно разрешенных видов
использования проектируемого объекта капитального
строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, г. Смоленск, улица Беляева, земельный
участок 63В, кадастровый номер земельного участка
67:27:0013016:561

27-Т/2025-ТЭО

Генеральный директор

П. С. Затула

Гл. инженер проекта

Р.В. Владимиров

Разработал

М. В. Владимирова

Смоленск
2025 г.



СОВРЕМЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

Технико-экономическое обоснование

возможности получения разрешения условно разрешенных видов
использования проектируемого объекта капитального
строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, г. Смоленск, улица Беляева, земельный
участок 63В, кадастровый номер земельного участка
67:27:0013016:561

27-Т/2025-ТЭО

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 67:27:0013016:561 «дошкольное, начальное и среднее общее образование» 3.5.1, в связи с размещением объекта капитального строительства – детская школа искусств.

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 (в редакции от 25.09.2025 № 1440-адм);
- 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 67:27:0013016:561 расположен в Смоленская область, город Смоленск, ул. Беяева. С северной стороны находится рынок, с южной стороны береговая линия реки Днепр, с восточной стороны – складские помещения, планируемые к сносу, с западной стороны – магазины и рынок.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0013016:561

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Беяева.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 571 м².

Вид разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования.

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

- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №1 ТП 232 (реестровый номер: 67:27-6.2927);
- Охранная зона производственно-технического комплекса газификации (газопровод среднего и низкого давления), площадью 68913 кв.метров, расположенного на территории Смоленской области, г. Смоленск (реестровый номер: 67:27-6.142);
- Зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 1% обеспеченности во время весеннего половодья (реестровый номер: 67:27-6.928);
- Зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 3% обеспеченности во время весеннего половодья (реестровый номер: 67:27-6.924);
- зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 5% обеспеченности во время весеннего половодья (реестровый номер: 67:27-6.919);
- зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 10% обеспеченности во время весеннего половодья (реестровый номер: 67:27-6.927);
- зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 25% обеспеченности во время весеннего половодья (реестровый номер: 67:27-6.926);
- Водоохранная зона р. Днепр (реестровый номер: 67:00-6.709);

- Прибрежная защитная полоса бассейна реки Днепр (реестровый номер: 67:27-6.917);
- Береговая полоса бассейна реки Днепр (реестровый номер: 67:27-6.923);
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Смоленска (ЕЗРЗ-4) (реестровый номер: 67:27-6.6476);
- Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенного по адресу: г. Смоленск (реестровый номер: 67:27-8.15).

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в общественно-деловой зоне.

В границах рассматриваемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ОД - зоне размещения объектов общественно-делового назначения.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ОД виды разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» 3.5.1, относятся к условно разрешенным видам использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ОД 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. Планируемые объекты капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ОД Правил землепользования и застройки города Смоленска предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений для видов разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» 3.5.1, устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска, но не более 20 м. Проектируемое здание детской школы искусств планируется 2х-этажное, объект не превышает высоту 20 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ОД Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для видов разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» 3.5.1, не подлежит установлению. Площадь застройки проектируемых зданий – 720 м². Планируемый процент застройки – 19%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны ОД 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

Планируется объединение земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0013016:561, 67:27:0013016:563, 67:27:0013016:62 и размещение 2-этажного здания школы искусств прямоугольной формы, с габаритными размерами 14х50,8 м. Площадь застройки магазина 720 м², что составляет 19%, общая площадь зданий – 1440 м². Так же на земельном участке располагаются все необходимые элементы благоустройства.

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны ОД размещение здания школы искусств 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 67:27:0013016:561 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 ОД Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельных участков с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» 3.5.1, составляет 15% (581 м² от общей площади участков). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 1134 м² (29%).

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

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

Расчет парковочных мест выполнен в соответствии таблицей 2 статьи 23 Правил землепользования и застройки г. Смоленска из расчета:

1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся, но не менее 2 мест, *в условиях реконструкции и в случае строительства в сложившейся застройке – не устанавливается. Фактическое количество машино-мест, размещаемых в границах земельного участка – 2 машино-мест.

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 участка	м ²	3873	100
2	Площадь земельного участка	м ²	571	15
3	Площадь застройки в границах рассматриваемого земельного участка	м ²	720	19
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м ²	2019	52
5	Площадь озеленения	м ²	1134	29

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 4,2 м (без учета тротуаров) предусматривается с основного проезда. 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;

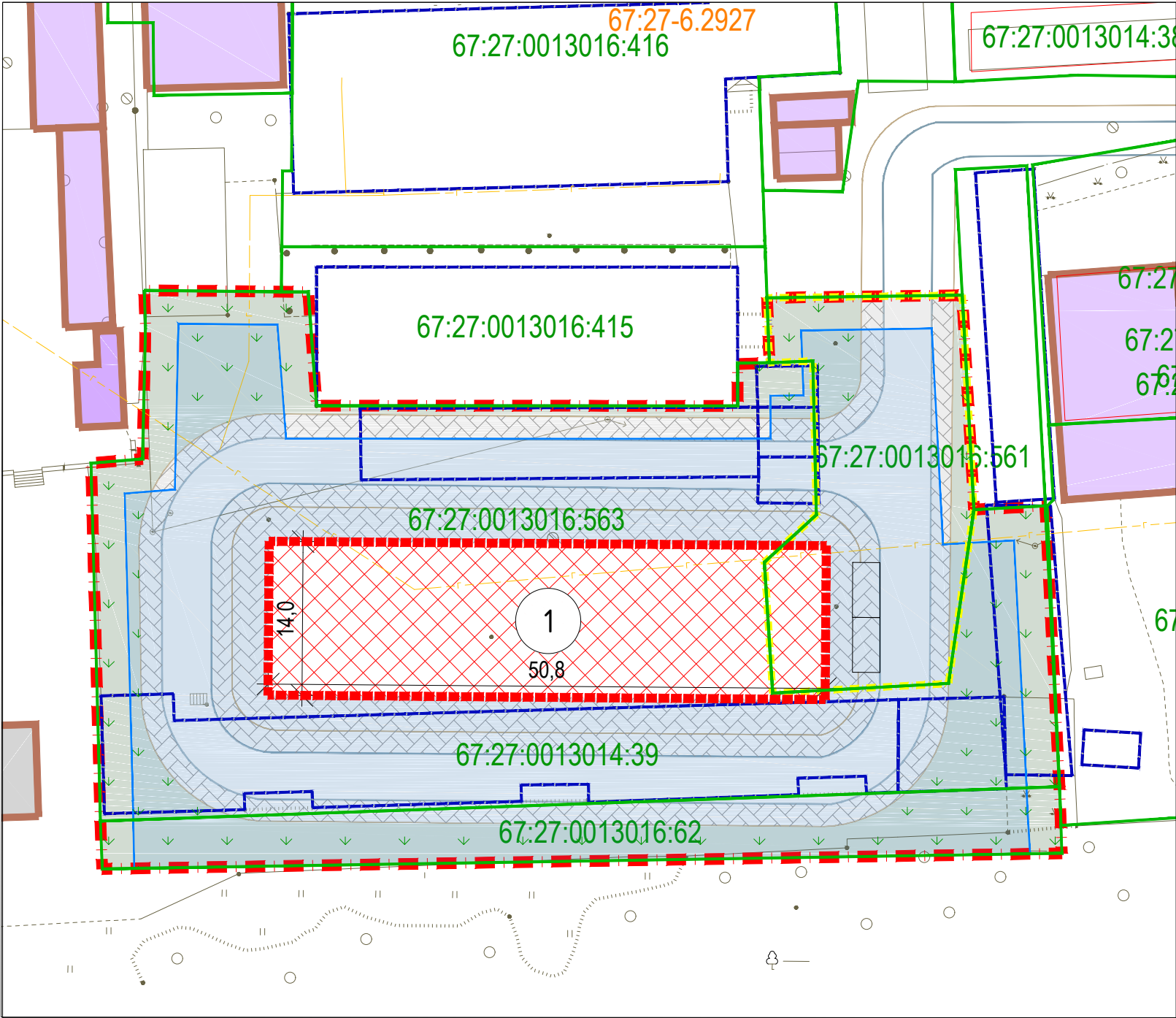
-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

Вывод

Проектом предусмотрено размещение 2-х этажного здания детской школы искусств на земельных участках с кадастровыми номерами 67:27:0013016:561, 67:27:0013016:563, 67:27:0013016:62, общей площадью 3873 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 67:27:0013016:561– «дошкольное, начальное и среднее общее образование» 3.5.1, в связи с размещением здания детской школы искусств, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²			
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		
				здания	всего	здания	всего	здания	всего
Проектируемые									
2	Детская школа искусств	2	1	-	-	720.0	720.0	1440.0	1440.0

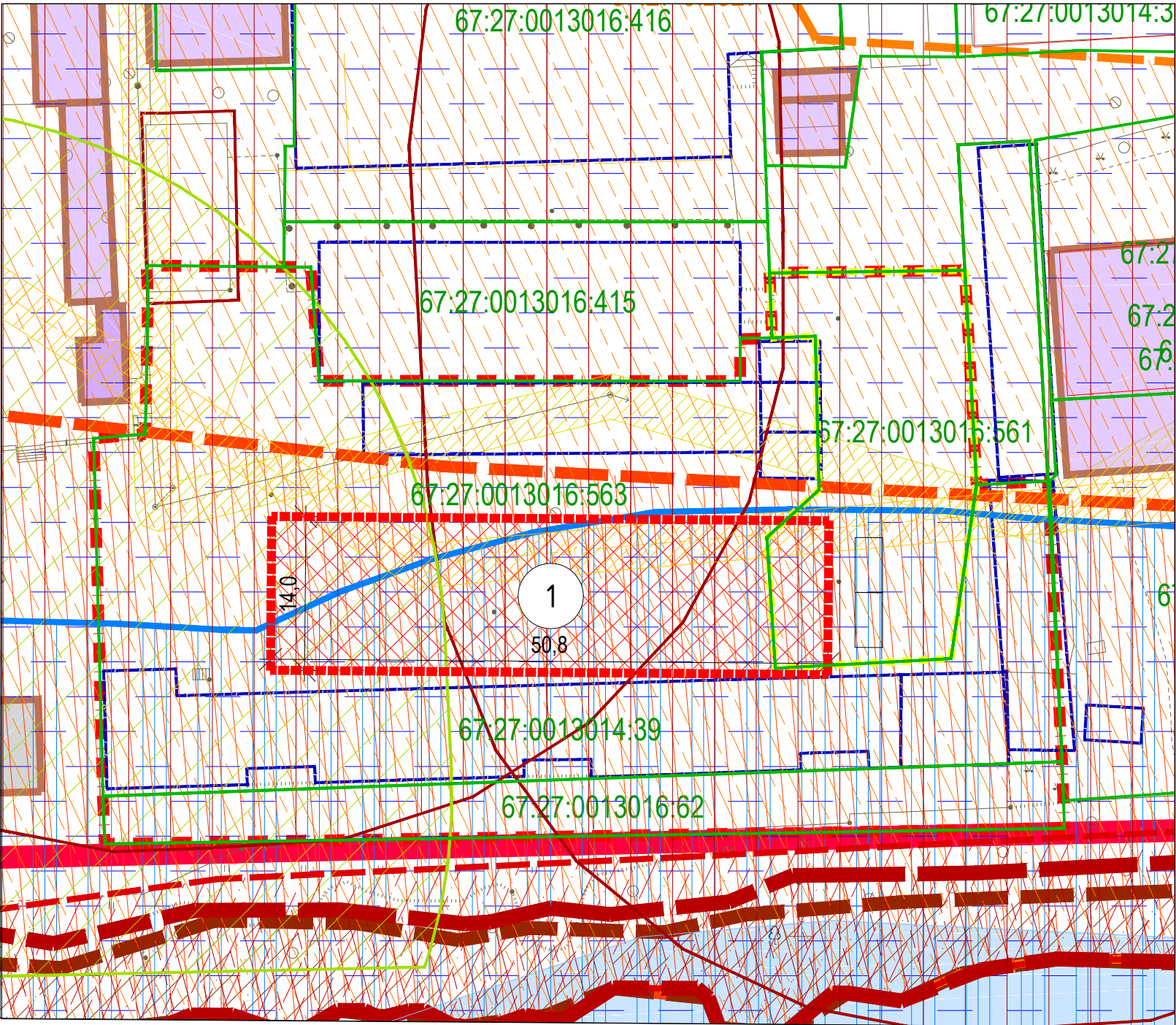
Технико-экономические показатели земельного участка			
№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество в границах земельного участка
1	Площадь земельного участка	м²	571.0
2	Площадь благоустраиваемого участка	м²	3873.0
3	Площадь застройки всего	м²	720.0
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м²	2019.0
5	Площадь озеленения	м²	1134.0



Условные обозначения

Условное изображение	Наименование
	Реконструируемые объекты капитального строительства
	Граница рассматриваемой территории
	Граница земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:561
	Земельные участки, стоящие на учете в ЕГРН
	Покрытие дорог и проездов
	Объекты капитального строительства
	Объекты капитального строительства, подлежащие сносу
	Административные здания, учреждения по обслуживанию населения
	Склады и сараи
	Озеленение
	Покрытие тротуаров, дорожек и площадок
	Асфальтовое покрытие
	Противопожарный разрыв

						27-Т/2025-ТЭО-1			
						Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенных видов использования проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица Беляева, земельный участок 63В, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013016:561			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Владимирова			2025		П	1	2
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500			
Н. контр.	Затула				2025				



Условные обозначения

Условное изображение	Наименование
	Реконструируемые объекты капитального строительства
	Существующие объекты здания и сооружения
	Объекты капитального строительства, подлежащие сносу
	Граница земельного участка
	Граница земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013016:561
	Земельные участки, стоящие на учете в ЕГРН
	Газопровод

Зоны с особыми условиями использования территории

	67:27-6.142 - охранный зона производственно-технического комплекса газификации (газопровод среднего и низкого давления), площадью 68913 кв.метров, расположенного на территории Смоленской области, г. Смоленск
	67:27-6.2927 - зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №1 ТП 232
	67:00-6.709 Водоохранная зона р. Днепр
	67:27-6.917 Прибрежная защитная полоса бассейна реки Днепр
	67:27-6.923 Береговая полоса бассейна реки Днепр
	67:27-6.928 Зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 1% обеспеченности во время весеннего половодья
	67:27-6.924 Зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 3% обеспеченности во время весеннего половодья
	67:27-6.919 зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 5% обеспеченности во время весеннего половодья
	67:27-6.927 зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 10% обеспеченности во время весеннего половодья
	67:27-6.926 зона затопления территории поверхностными водами реки Днепр при уровне 25% обеспеченности во время весеннего половодья
	67:27-8.15 - территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенного по адресу: г. Смоленск
	67:27-6.6476 -единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации , расположенных на территории города Смоленска (ЕЗРЗ-4)

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии со сведениями из Генерального плана и Правил землепользования и застройки г. Смоленска

	Санитарно-защитная зона объектов коммунально-бытового назначения
	Санитарно-защитная зона коммунальных и складских объектов

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²			
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая	
				здания	всего	здания	всего	здания	всего
Проектируемые									
2	Детская школа искусств	2	1	-	-	720.0	720.0	1440.0	1440.0

						27-Т/2025-ТЭО-2			
						Технико-экономическое обоснование возможности получения разрешения условно разрешенных видов использования проектируемого объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица Беляева, земельный участок 63В, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013016:561			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Владимирова			2025		П	1	2
Н. контр.		Затула			2025	Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500		СОВРЕМЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР	