



# 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  
67:27:0013016:563

26-Т/2025-ТЭО

Смоленск  
2025 г.



## **Технико-экономическое обоснование**

возможности получения разрешения условно разрешенных видов  
использования проектируемого объекта капитального  
строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация,  
Смоленская область, г. Смоленск, улица Беяева, земельный  
участок 63В, кадастровый номер земельного участка  
67:27:0013016:563

26-Т/2025-ТЭО

Генеральный директор

П. С. Затула

Гл. инженер проекта

Р.В. Владимиров

Разработал

М. В. Владимирова

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 67:27:0013016:563 «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 67:27:0013016:563 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: 67:27:0013016:563

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

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 2846 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), рынки.

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 м<sup>2</sup>. 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 м<sup>2</sup>, что составляет 19%, общая площадь зданий – 1440 м<sup>2</sup>. 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 67:27:0013016:563 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 м<sup>2</sup> от общей площади участков). Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 1134 м<sup>2</sup> (29%).

### 2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: по второстепенному проезду с ул. Беляева, 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 <sup>2</sup>	3873	100
2	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	2846	73
3	Площадь застройки в границах рассматриваемого земельного участка	м <sup>2</sup>	720	19
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м <sup>2</sup>	2019	52
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	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 образуются источники 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 м<sup>2</sup>.

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 67:27:0013016:563– «дошкольное, начальное и среднее общее образование» 3.5.1, в связи с размещением здания детской школы искусств, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

## Приложение

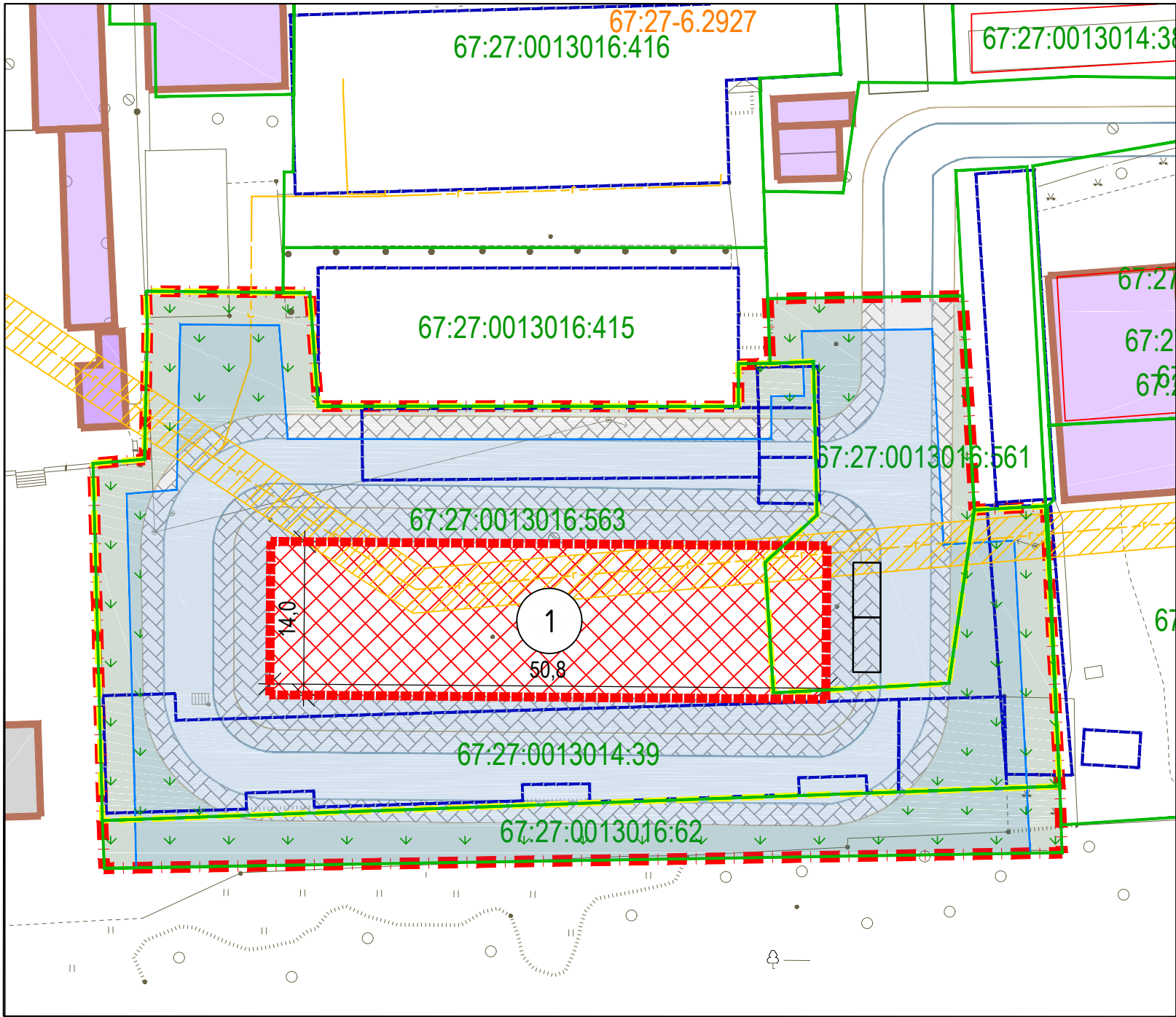
Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата



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	2472.0
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 67:27:0013016:563
	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

Изм.

Кол. уч.

Лист

№ док.

Подп.

Дата

26-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 67:27:0013016:563

Разраб. Владимирова

2025

Приложение

Стадия

Лист

Листов

П

1

2

Н. контр. Затула

2025

Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500

СОВРЕМЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР



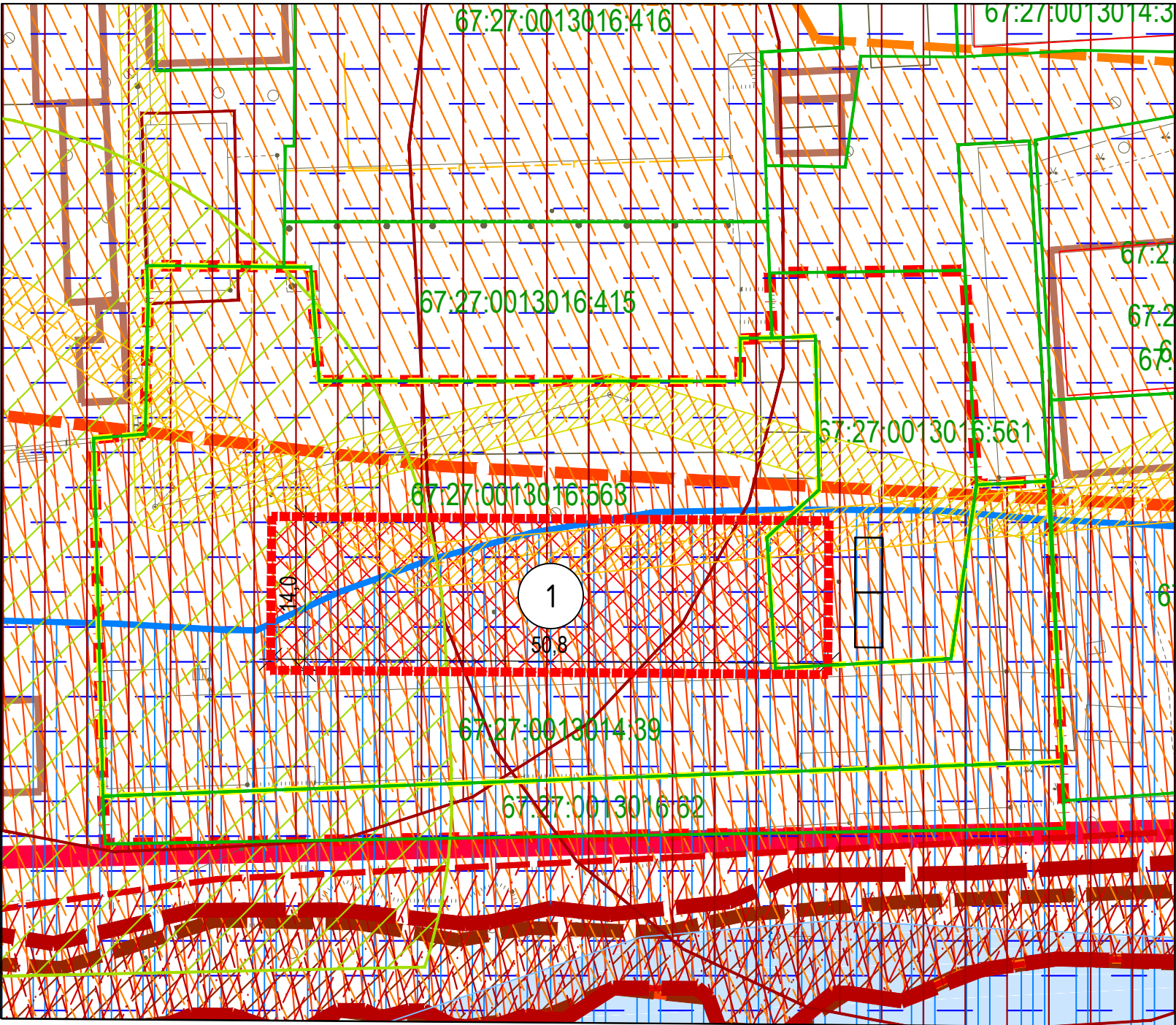
Инв. № подл.

Подпись и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата




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

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 67:27:0013016:563
	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 ( ЕЗР3-4)	

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

						26-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 67:27:0013016:563			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Приложение	Стadia	Лист	Листов
Разраб.		Владимирова			2025		П	1	2
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	 СОВРЕМЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ ЭКСПЕРТНО-ПРАВОВОЙ ЦЕНТР		
Н. контр.		Затула			2025				