

Корпорация инвестиционного развития Смоленской области



Общество с ограниченной ответственностью
«Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, 23, т./ф.: (4812) 77-00-22
e-mail: smolregion67@yandex.ru, www.corp.smolinvest.com
ОГРН 1126732010910 ИНН 6732042360

Технико-экономическое обоснование

в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030364:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 31 на условно разрешенный вид использования земельного участка «Автомобильные мойки (4.9.1.3)»

467-02/2023-ТЭО



Смоленск,
2024



Технико-экономическое обоснование

в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка с
кадастровым номером 67:27:0030364:10, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д.
31 на условно разрешенный вид использования земельного участка
«Автомобильные мойки (4.9.1.3)»

467-02/2023-ТЭО

Генеральный директор


Казakov А.А.

Главный архитектор проекта

Обысова Л.Г.

Смоленск,
2024

Содержание		
Обозначение	Наименование	Стр.
1	2	3
467-02/2023-С	Содержание	3
467-02/2023-ПЗ	Пояснительная записка	4
1	Современное состояние рассматриваемой территории	4
1.1	Расположение в структуре города	4
1.2	Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории	4
1.3	Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию	4
2	Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования	5
2.1	Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории	5
2.2	Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации	5
2.3	Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка	6
2.3.1	Озеленение и благоустройство	6
2.3.2	Транспортная и пешеходная инфраструктура	6
2.3.3	Инженерная инфраструктура	7
2.4	Технико-экономические показатели	7
2.5	Пожарная безопасность	8
3	Заключение	9
	Прилагаемые материалы	
	Ситуационный план. Фрагмент проекта межевания квартала	10
	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	11
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	12-31
	Экспертное заключение №8645 от 27.05.2024	32-50

					467-02/2023-ТЭО-ПЗ			
					Содержание	Стадия	Лист	Листов
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата			1	30
Разраб.		Галай С. В.		2023				
ГАП		Обысова Л. Г.		2023				
						ООО «Корпорация инвестиционного развития Смоленской области»		

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре города

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030364:10 расположен в Промышленном районе города Смоленска по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 31.

С запада участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030364:9 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»; с севера с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030364:14 с видом разрешенного использования «под 2-х квартирный жилой дом»; с востока с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030364:22 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и земельным участком, сведения о котором не внесены в Единый государственный реестр недвижимости; с юга земельный участок граничит с улицей Шевченко.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030364:10.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 31.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 884 м².

Вид разрешенного использования земельного участка по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости: Для индивидуального жилищного строительства.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

Согласно карте функциональных зон генерального плана города Смоленска, рассматриваемая территория расположена в жилой функциональной зоне.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска земельный участок, ранее использовавшийся для индивидуального жилищного строительства, расположен в зоне застройки жилыми домами

					467-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

смешанной этажности Ж4. По преобладающему типу существующей застройки квартала, в котором расположен данный земельный участок, основные виды использования и градостроительные регламенты рассматриваемого земельного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж2 - зоны застройки малоэтажными жилыми домами.

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания застроенных территорий в городе Смоленске в границах улицы Шевченко – улицы Тенишевой – улицы Твардовского – улицы Чаплина – 2-го Овражного переулка, утвержденном постановлением Администрации города Смоленска от 14.01.2014 № 74-адм, вид разрешенного использования земельного участка по проекту межевания – Автомобильные мойки (4.9.1.3), предназначенный для размещения автомобильных моек, а также размещения магазинов сопутствующей торговли.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка предполагается размещение автомобильной мойки самообслуживания с количеством постов равным 5. Проведение работ будет осуществляться внутри объекта капитального строительства, обслуживание автомобилей на прилегающей территории исключается. Площадь застройки составляет 264 м², территория обеспечена необходимыми элементами благоустройства, парковочные места для посетителей разработать согласно заданию на проектирование.

На рассматриваемом земельном участке планируется демонтаж существующего жилого дома (подлежит сносу), а также демонтаж (перенос) газопровода согласно проектной документации.

2.2 Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Градостроительным регламентом территориальной зоны Ж2 допускается размещение автомобильных моек (4.9.1.3) 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.

					467-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

Размер рассматриваемого земельного участка с планируемым к размещению объектом капитального строительства не противоречит местным нормативам градостроительного проектирования, действующим строительным нормам и правилам.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен планируемого к размещению объекта капитального строительства соответствуют расстоянию, обеспечивающему нормативную инсоляцию и освещенность объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка и на сопряженных земельных участках, и обеспечивающему нормы противопожарной безопасности, и составляют не менее 3-х м.

Высота планируемого объекта капитального строения на рассматриваемом земельном участке соответствует градостроительным регламентам территориальной зоны.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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

Планируемый к размещению объект капитального строительства автомобильной мойки самообслуживания на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030364:10 относится к V классу опасности по санитарной классификации согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки города Смоленска и Постановлению 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». Согласно экспертному заключению № 8645 от 27.05.2024 года, установление санитарно-защитной зоны не требуется.

2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии с регламентом территориальной зоны Ж2 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимально допустимая площадь озелененной территории - 15%, т.е. $S_{\text{озел}} = 884 * 0,15 = 132,6 \text{ м}^2$. Согласно Схеме планировочной организации рассматриваемого земельного участка, площадь озеленения составляет 284,0 м². Озеленение территории ведет к улучшению качества воздуха, уменьшает уровень шума и повышает качество микроклимата.

					467-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
						6
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: ул. Шевченко. На территории предусматривается увязка проектируемых проездов с существующей улично-дорожной сетью, а также тротуаров в соответствии с нормативными радиусами кривых в плане, продольными и поперечными уклонами.

На рассматриваемом земельном участке территория для автостоянки посетителей должна быть разработана проектом в соответствии с техническим заданием на проектирование.

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Теплоснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства должно быть определено на стадии проектно-сметной документации в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации.

Водоснабжение

Обслуживание проектируемого объекта капитального строительства предусматривается от централизованной системы водоснабжения. Точка под ключения определяется согласно техническим условиям ресурсоснабжающей организации.

Водоотведение

Автомобильная мойка самообслуживания оборудуется системами бытовой и дождевой канализации. После мытья автотранспорта вода загрязняется моющими средствами, механическими элементами (грязь, пыль, песок и т. д.), поступая в канализацию она должна быть очищена до разрешенных степеней загрязнения. Запрещается сбрасывать сточные воды в централизованную сеть бытовой канализации. На рассматриваемом земельном участке должны быть установлены локальные системы очистки либо системы рециклинга воды. После очистки, отвод сточных вод предусмотрен в существующую централизованную сеть бытовой канализации.

Отвод дождевых стоков предусмотрен запроектированной сетью дождевой канализации с последующим отводом на проектируемые очистные сооружения дождевых стоков.

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства должно быть определено на стадии проектно-сметной документации в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации.

					467-02/2023-ТЭО-ПЗ	Лист
						7
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Электроснабжение

Обслуживание планируемого объекта капитального строительства должно быть определено на стадии проектно-сметной документации в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающей организации.

2.4 Технико-экономические показатели

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	м2	884,0	100
2	Площадь застройки	м2	264,0	30
3	Площадь покрытий	м2	336,0	38
4	Площадь озеленения	м2	284,0	32

2.5 Пожарная безопасность

Пожарная безопасность обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. При проектировании проездов обеспечена возможность подъезда пожарных машин к проектируемому зданию и доступу пожарных с автолестниц или подъемников. Подъезд пожарной техники к автомобильной мойке самообслуживания обеспечивается минимум с одной стороны, что не нарушает требований п.8.2 и 8.3 СП 4.13130.2013.

Подъезд к объекту осуществляется по существующему проезду с твердым покрытием. Пожарный проезд совпадает с существующим проездом шириной от 3,5м. Запроектированный проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин к зданию с продольной стороны.

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 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.

3. Заключение

На основании вышеизложенных материалов, можно сделать следующие выводы: рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030364:10 расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 31. На данном земельном участке планируется размещение автомобильной мойки самообслуживания с количеством постов равным 5. Проведение работ будет осуществляться внутри объекта капитального строительства, обслуживание автомобилей на прилегающей территории исключается, что исключает воздействия химических и физических загрязнений на атмосферный воздух и риск для здоровья населения.

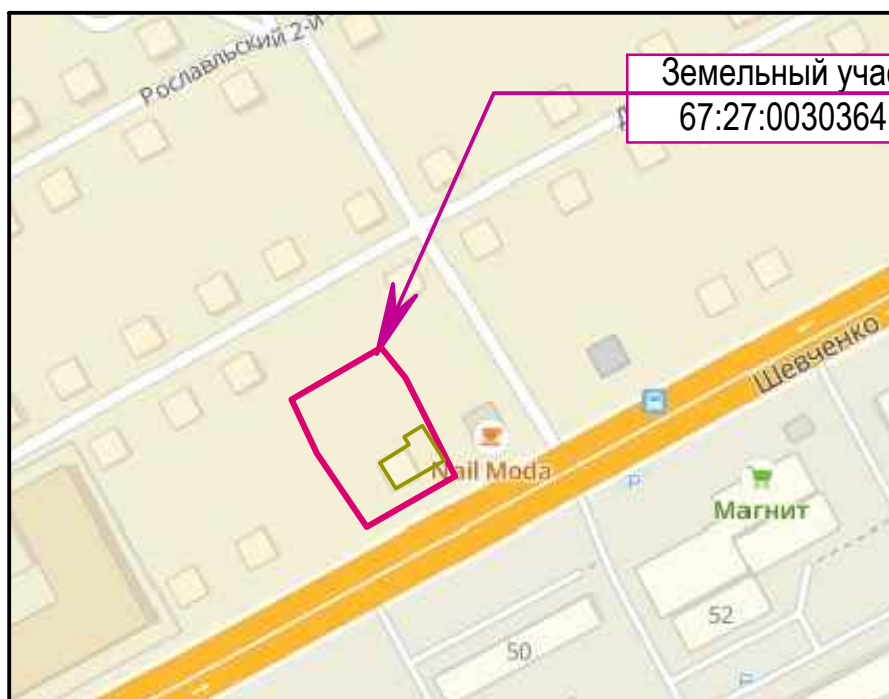
Данный земельный участок примыкает к красной линии улицы Шевченко. Автомобильные мойки (4.9.1.3) относится к условно разрешенным видам использования зоны застройки Ж2. Размещение планируемого объекта капитального строительства не противоречит градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки города Смоленска, учтены меры пожарной безопасности и необходимые противопожарные разрывы для предотвращения распространения возгорания.

При проектировании и строительстве планируемого к размещению объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, необходимо предусмотреть санитарно-защитную зону, а также локальные системы очистки сточных вод либо системы рециклинга воды.

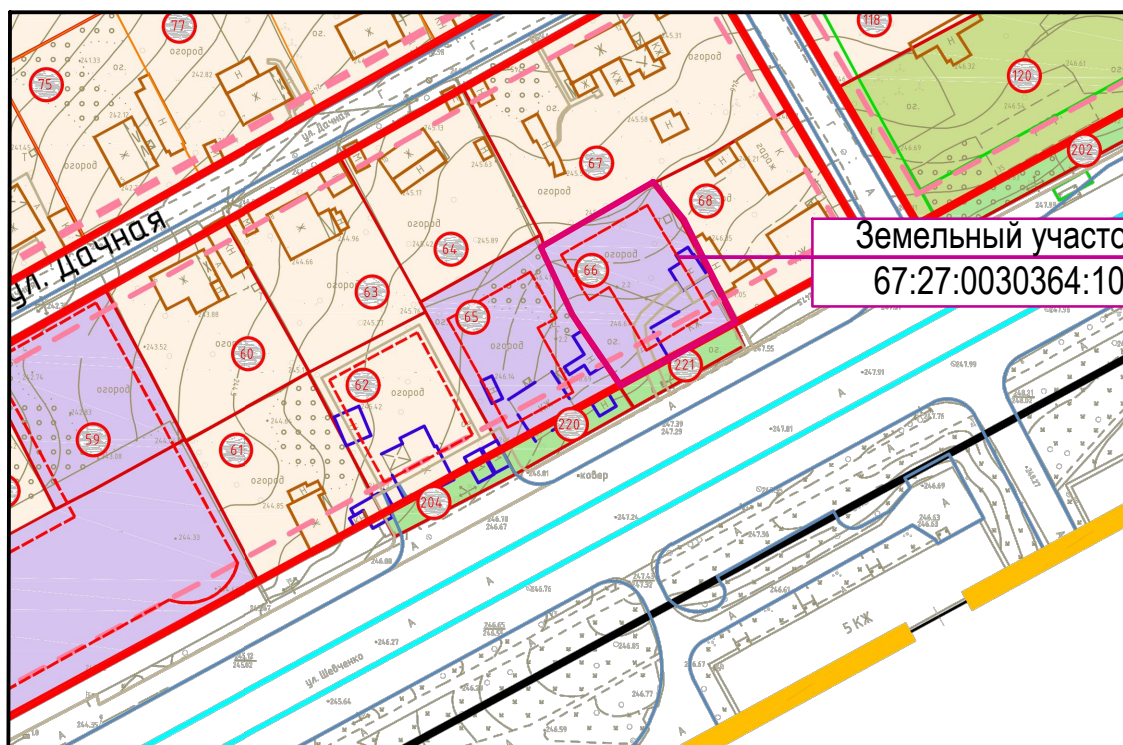
В связи вышеизложенным, изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030364:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 31 на условно разрешенный вид использования земельного участка «Автомобильные мойки (4.9.1.3)» является возможным при соблюдении санитарных правил и нормативов, охране окружающей среды и пожарной безопасности.



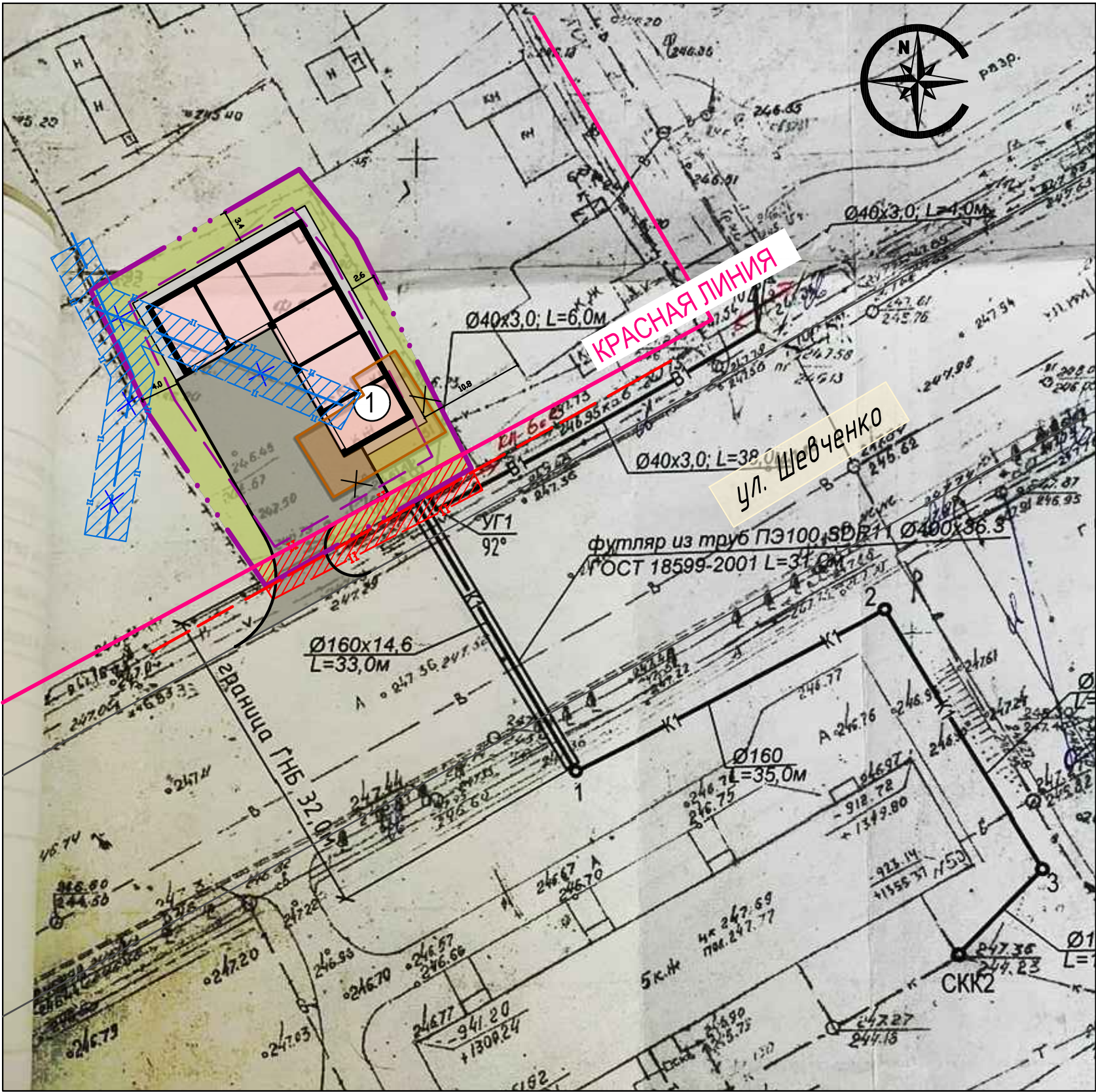
Ситуационная схема



Выкопировка из Проекта межевания территории квартала



						467-02/2023		
						Технико-экономическое обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030364:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 31 на условно разрешенный вид использования земельного участка «Автомобильные мойки (4.9.1.3)»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							П	1
ГАП	Обдысова	Ф.И.О.	2022			Ситуационный план		2
Разработал	Обдысова	Ф.И.О.	2022				ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"	



Технико-экономические показатели испрашиваемого земельного участка

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м2	884,00
2	Площадь застройки	м2	264,00
3	Площадь покрытий	м2	336,00
4	Площадь озеленения	м2	284,00

Экспликация зданий и сооружений



№п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2
①	Мойка самообслуживания	1	264,00

Условные обозначения

- Границы земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030364:10
- Допустимое пятно застройки
- ① -- Проектируемое здание автомобильной мойки
- Проектируемый проезд
- × × -- Демонтируемый газопровод
- × -- Жилой дом, подлежащий сносу
- Участки озеленения

Инженерные сети

- ВЛ 0,4 кВ №2 ТП 140 с охранной зоной по сведениям ГКН

						467-02/2023			
						Технико-экономическое обоснование возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030364:10, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 31 на условно разрешенный вид использования земельного участка «Автомобильные мойки (4.9.1.3)»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ТЭО	2	2
ГАП		Обысова			2023	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	ООО "Корпорация инвестиционного развития Смоленской области"		
Разработал		Обысова			2023				