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 с кадастровым номером 67:27:0030737:149, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Тихвинка, дом 34

54-Т/2025-ТЭО

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 с кадастровым номером 67:27:0030737:149, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Тихвинка, дом 34

54-Т/2025-ТЭО

Генеральный директор **С. В. Жариков**

Гл. архитектор проекта **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 5
2.3.1 Озеленение и благоустройство 5
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура 5
2.3.3 Инженерная инфраструктура 5
2.4 Технико-экономические показатели 5
2.5 Пожарная безопасность 6
Вывод 7
Приложение 8

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030737:149 «Стоянка транспортных средств (4.9.2)» в связи с размещением стоянки транспортных средств.

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;
- 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;
- Проект планировки и проект межевания территории в городе Смоленске в границах улицы 12 лет Октября – улицы 2-я Садовая – реки Днепр – улицы Беляева – вдоль железнодорожных путей, утвержденный постановлением Администрации города Смоленска от 04.02.2022 № 220-адм.

1. Современное состояние рассматриваемой территории

1.1 Расположение в структуре населенного пункта

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030737:149 расположен по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Тихвинка, дом 34. С запада территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030737:5 с видом разрешенного использования «Служебные гаражи», с востока – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030720:12 с видом разрешенного использования «Склад, служебные гаражи, складские площадки», с севера – с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с юга – проезд по ул. поселок Тихвинка.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030737:149.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Тихвинка, дом 34.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 2391 м^2.

Вид разрешенного использования: Служебные гаражи.

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

- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №2 ТП 945 (реестровый номер: 67:27-6.5121);
- Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №1 ТП 945 (реестровый номер: 67:27-6.5151).

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска рассматриваемая территория расположена в производственной 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 П5 - зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 вид разрешенного использования земельного участка «Стоянка транспортных средств» (4.9.2) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

В соответствии со Статьей 17 Правил землепользования и застройки города Смоленска предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, местных нормативов градостроительного проектирования и иных правил и нормативов. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 2 391 м^2.

Согласно Статье 19 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 метра. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями магистральных улиц, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 3 м.

В соответствии с регламентами территориальной зоны П5 предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений с видом разрешенного использования «Стоянка транспортных средств» (4.9.2) – не подлежит установлению.

В соответствии со Статьей 23 Правил землепользования и застройки города Смоленска площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 кв. м на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 кв. м на автомобиль (без учета проездов).

В соответствии с регламентами территориальной зоны П5 максимальный процент застройки в границах земельного участка, а также максимальная общая площадь объектов капитального строительства на территории земельных участков не подлежит установлению.

2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования

2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка планируется к размещению стоянка транспортных средств площадью – 1215 м^2 и необходимые элементы благоустройства.

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны П5 размещение стоянки транспортных средств относится к условно разрешенным видам разрешенного 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 67:27:0030737:149 не предполагает установление санитарно-защитной зоны.

2.3.1 Озеленение и благоустройство

В соответствии с регламентом территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальная доля озеленения для земельного участка с видом разрешенного использования «Стоянка транспортных средств» (4.9.2) не предусмотрена. Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 48,14 % (1150 м^2).

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующему элементу улично-дорожной сети - проезд по земельному участку с кадастровым номером 67:27:0030737:5 и 67:27:0030737:6.

На рассматриваемом земельном участке предусмотрена территория для автостоянки (39 машино-мест).

2.3.3 Инженерная инфраструктура

Размещение стоянки транспортных средств не предусматривает размещение сетей.

2.4 Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м^2	2391	100
2	Площадь земельного участка	м^2	2391	100
3	Площадь застройки всего	м^2	0	0
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м^2	1201	51
5	Площадь озеленения	м^2	1190	49

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 планируемой гостинице осуществляется по проезду с твердым покрытием с улицы поселок Тихвинка по земельному участку с кадастровыми номерами 67:27:0030737:5 и 67:27:0030737:6.

Проезд обеспечивает беспрепятственный доступ пожарных машин со всех сторон 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;

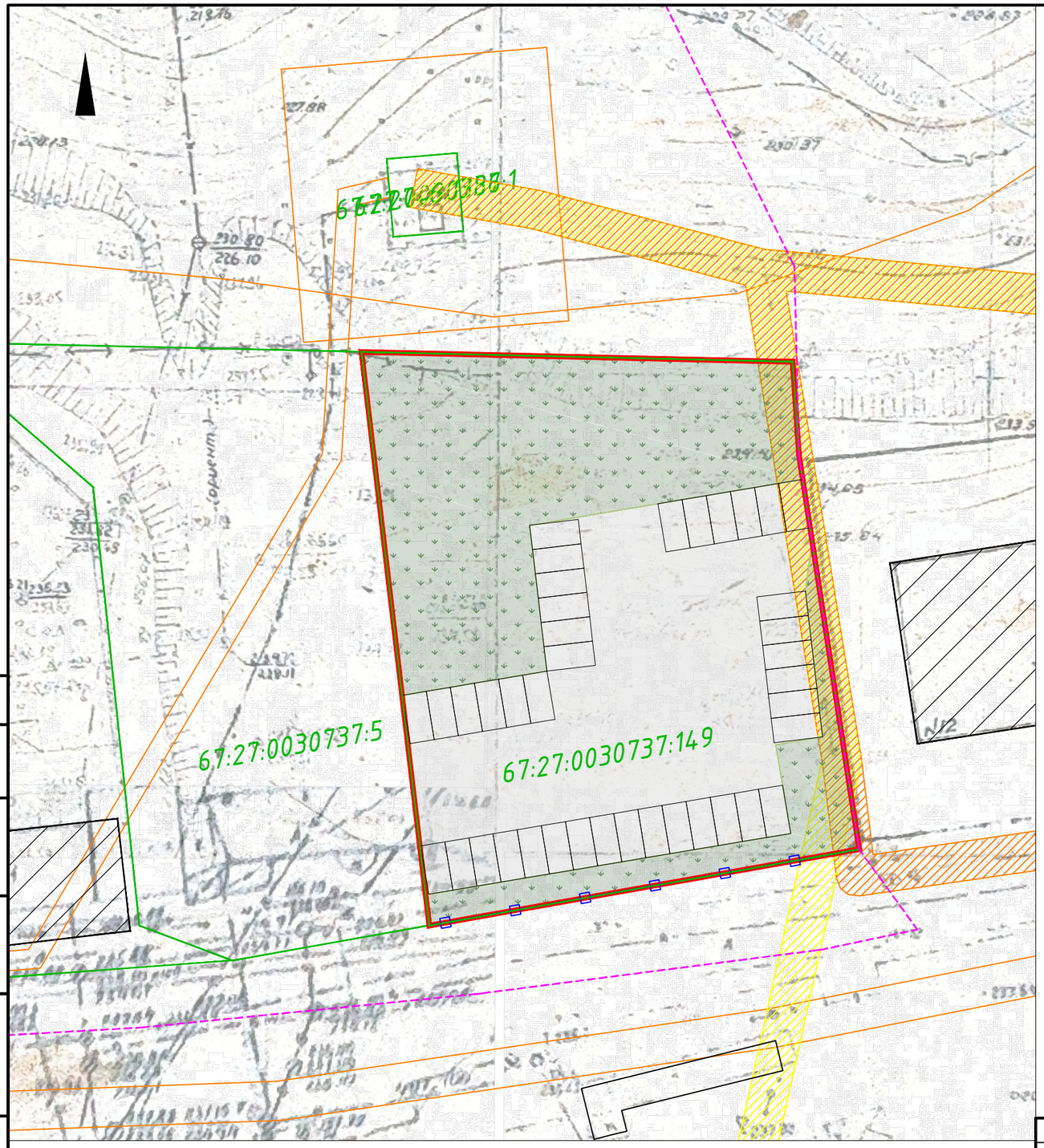
-разработку планов эвакуации и плана тушения пожара, отражающих специфику эксплуатации здания и учитывающих его пожарную опасность;

Вывод

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030737:149 располагается стоянка транспортных средств. Согласно регламентам территориальной зоны П5 вид разрешенного использования земельного участка «Стоянка транспортных средств» (4.9.2) относится к условно разрешенным видам разрешенного использования.

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 67:27:0030737:149 – «Стоянка транспортных средств» (код 4.9.2). в связи с расположением стоянки не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы кадастрового квартала
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- граница рассматриваемого земельного участка, стоящего на учете в ЕГРН
- существующие объекты капитального строительства
- озеленение
- проезды
- парковочные места
- ограждение

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- Охранная зона инженерных коммуникаций 67:27-6.5151 ВЛ 0,4кВ №1 ТП 945
- Охранная зона инженерных коммуникаций 67:27-6.5121 ВЛ 0,4кВ №2 ТП 945

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	54-Т/2024-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030737:149, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, поселок Тихвинка, дом 34			
Разработал		Сколышева				Приложение	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сколышева					ТЭО	1	1
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		

Формат А3