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 предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030906:317 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Индустриальная

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 Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010),
регистрационный номер в реестре членов П-153-006732215069-2328,
дата регистрации в реестре членов 24.05.2024г.

Технико-экономическое обоснование

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030906:317 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Индустриальная

Генеральный директор **С.В.Жариков**

Архитектор **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 5
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории 5
2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации 5
2.3 Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка 5
2.3.1 Озеленение и благоустройство 6
2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура 6
2.3.3 Инженерная инфраструктура 6
2.4 Технико-экономические показатели 7
2.5 Пожарная безопасность 8
Вывод 10
Приложение 11

Введение

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030906:317 «производственная деятельность» (код 6.0); «магазины» (код 4.4), в связи с размещением объекта капитального строительства – нежилого производственного здания с помещениями для магазина.

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 67:27:0030906:317 расположен в Смоленская область, город Смоленск, ул. Индустриальная. С северной стороны участок граничит с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030906:19, на котором расположен завод ОАО «ПО «Кристалл», с западной стороны – с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0030906:316, под производственным зданием со складскими помещениями и торговым залом (степень готовности 15%), с восточной стороны – проездом по улицы Индустриальная, с южной стороны – земли, государственная собственность на которые не разграничена. В настоящее время, на участке располагается недостроенное здание зданием со складскими помещениями и торговым залом (степень готовности 15%), планируемое к реконструкции.

1.2 Сведения о структуре землепользования рассматриваемой территории

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030906:317.

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

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 3544 м^2.

Вид разрешенного использования: под производственным зданием со складскими помещениями и торговым залом (степень готовности 15%).

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

- Санитарно-защитная зона АО «Производственное объединение «Кристалл», расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Шкадова, дом 2 (реестровый номер: 67:27-6.4291).
- Охранная зона трубопровода (газопровода) " Подземный и надземный газопровод среднего давления" протяженностью 370 метров, расположенного по адресу:

Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шкадова, д. 2, площадью 1482 кв.м. (реестровый номер: 67:27-6.3230).

- Охранная зона линии электропередач 110 кВ "Смоленск-I-Талашкино" (реестровый номер: 67:00-6.98).
- Охранная зона линии электропередач 110 кВ "Смоленск-I-Талашкино" (реестровый номер: 67:00-6.99).

В соответствии с данными генерального плана города Смоленска территория обременена следующими ориентировочными зонами с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитная зона объектов коммунального и складского назначения;
- территория комплексного развития территории.

По земельному участку проходят сети канализации, перед проведением строительных работ планируется произвести вынос сетей согласно техническим условиям.

1.3 Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

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

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 – зоне размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 виды разрешенного использования «магазины» 4.4, относятся к условно разрешенным видам использования.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 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: минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 19 части II Правил: не менее 5 м со стороны улиц и проездов; не менее 3 м со стороны смежных участков. Данный регламент не нарушен: отступ от границ земельного участка планируемого объекта капитального строительства с северной, западной и южной стороны – от 3 м, отступ от границ земельного участка планируемого объекта капитального строительства с восточной стороны – 5 м. Рассматриваемый объект капитального строительства не имеет отклонений от данного параметра.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 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. Проектируемое здание планируется одноэтажным, не превышает высоту 20 м.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 Правил землепользования и застройки города Смоленска максимальный процент застройки для видов разрешенного использования «магазины» 4.4, не подлежит установлению. Максимальная площадь застройки проектируемого здания – 1493,5 м^2. Планируемый процент застройки – 42%.

Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны П5 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 расположен объект незавершенного строительства «производственное здание со складскими помещениями и торговым залом» с кадастровым номером 67:27:0031435:92 планируемый к реконструкции, максимальная площадь застройки 1493,5 м^2 (точные технико-экономические показатели объекта разрабатываются в проектной документации при получении разрешения на реконструкцию).

2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

В соответствии с регламентом территориальной зоны П5 размещение нежилых зданий с помещениями для магазинов относится к условным 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 67:27:0030906:317 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

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 22 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска 15%. Доля озеленения рассматриваемого земельного участка составляет 560 м^2 (16%).

2.3.2 Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети: по улице Индустриальная, по проезду с юго-восточной стороны от участка.

В соответствии со статьей 23 части II Правил землепользования и застройки города Смоленска минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1 место на 50 м^2 общей площади от 100 до 500 м^2 под магазины.

1 место на 5 работников в максимальную смену под производственную деятельность

Расчет: 800/50+25/5=16+5=21 м/мест.

Общее количество необходимых машино-мест для проектируемого здания 21 м/мест. Проектом предусматривается расположение 21 машино-мест на территории земельного участка, том числе 3 машино-места для людей с инвалидностью.

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 Технико-экономические показатели

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Планируемое положение	Баланс территории, %
1	Площадь благоустраиваемого земельного участка	м^2	3544	100
2	Площадь земельного участка	м^2	3544	100
3	Площадь застройки в границах рассматриваемого земельного участка	м^2	1493,5	42
4	Площадь проездов, тротуаров, площадок с твердым покрытием	м^2	1490,5	42
5	Площадь озеленения	м^2	560	16

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

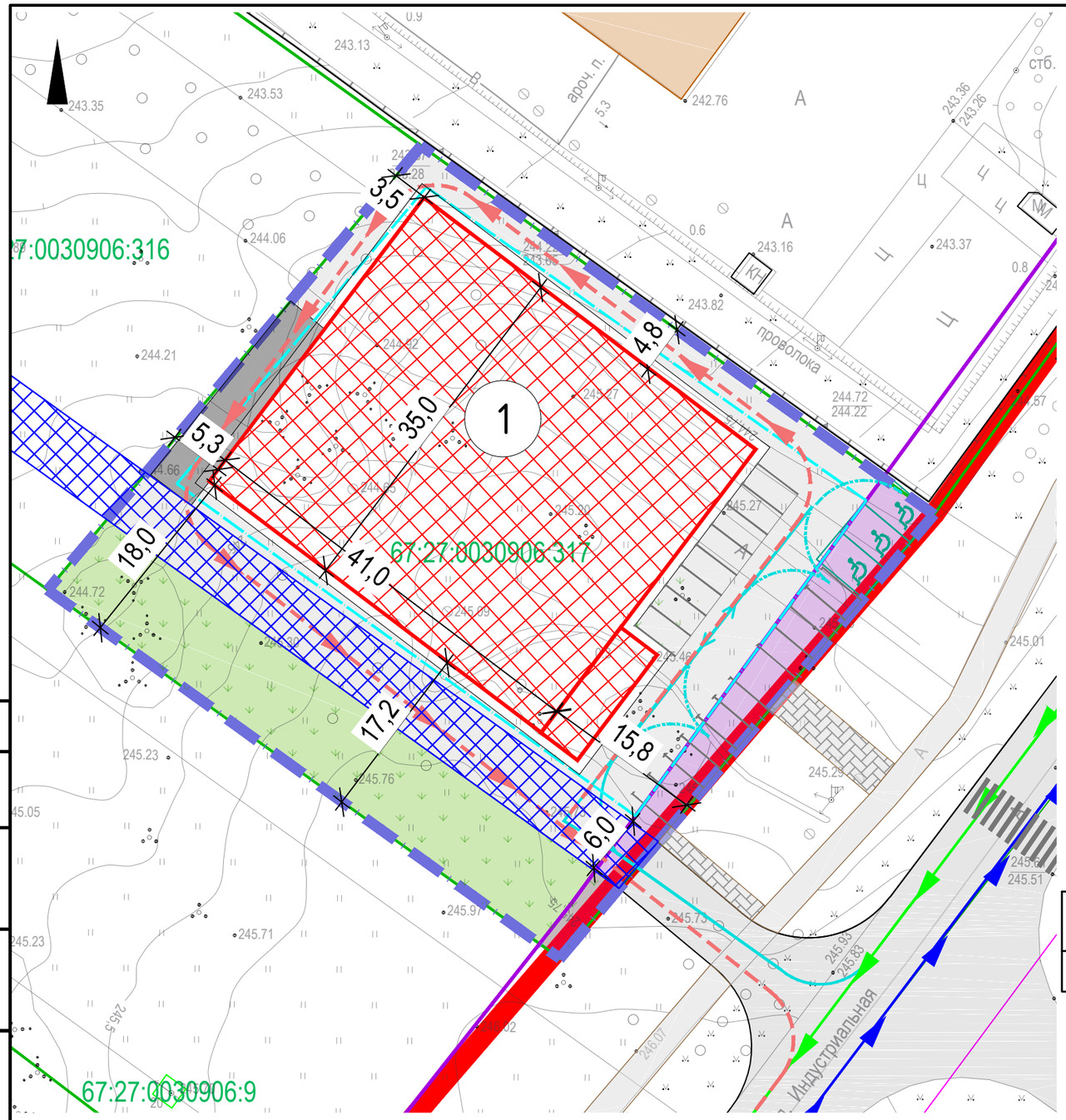
Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность получения разрешения условно разрешенных видов использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030906:317 «производственная деятельность» (код 6.0); «магазины» (код 4.4), в связи с размещением объекта капитального строительства – нежилого производственного здания с помещениями для магазина.

На земельном участке планируется к размещению одноэтажное здания, часть здание планируется использовать под производственную деятельность, часть под магазин, максимальной площадью застройки 1493,5 м^2.

Согласно утвержденной документации по планировке и межеванию застроенных и подлежащих застройке территорий в городе Смоленске в границах улицы Попова – улицы 25 Сентября – улицы Шкадова – улицы Индустриальной, утвержденных Постановлением Администрации города Смоленска от 09.10.2020 № 2226-адм, земельный участок с условным номером №10 по проекту имеет вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Смоленска «производственная деятельность» (код 6.0); магазины (код 4.4).

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 67:27:0030107:1 – «магазины» 4.4, в связи с размещением здания под магазин, не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

Приложение



Условные обозначения

- объекты капитального строительства существующие
- планируемые объекты капитального строительства
- 1 — существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- зона разгрузки
- красная линия
- границы территории комплексного развития
- граница планируемой зоны допустимого строительства под склад
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы землеотвода
- направление движения
- пешеходный переход (сущ.)
- планируемые парковочные места
- пожарный проезд
- схема движения на участке
- существующий тротуар
- планируемый участок тротуара
- погрузо-разгрузочная зона
- границы публичного сервитута

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	50 м^2	1 м/м	25 м/м	27 м/м

Примечание.
1. Расчет парковочных мест выполнен со соответствии с заданием на проектирование из расчета:
для магазина общей площадью от 500 до 1300 кв. м - 1 место на 50 кв. м общей площади; площадь под магазин 800м2, получаем расчет:800/50=16 м/мест;
под производственную деятельность 1 место на 5 работников в максимальную смену: 25/5=5 м/мест
Всего необходимо 21 м/мест, на участке расположено 21 м/мест, в том числе 3 м/места для МГН.

Ведомость общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Площадь застройки, м^2	Примечание
1	Проектируемое здание	1493,5	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	88-Т/2025-ТЭО			
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030906:317 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Индустриальная			
Разработал		Сколышева				Приложение	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сколышева					ТЭО	1	2
						Схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке. М 1:500	ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"		

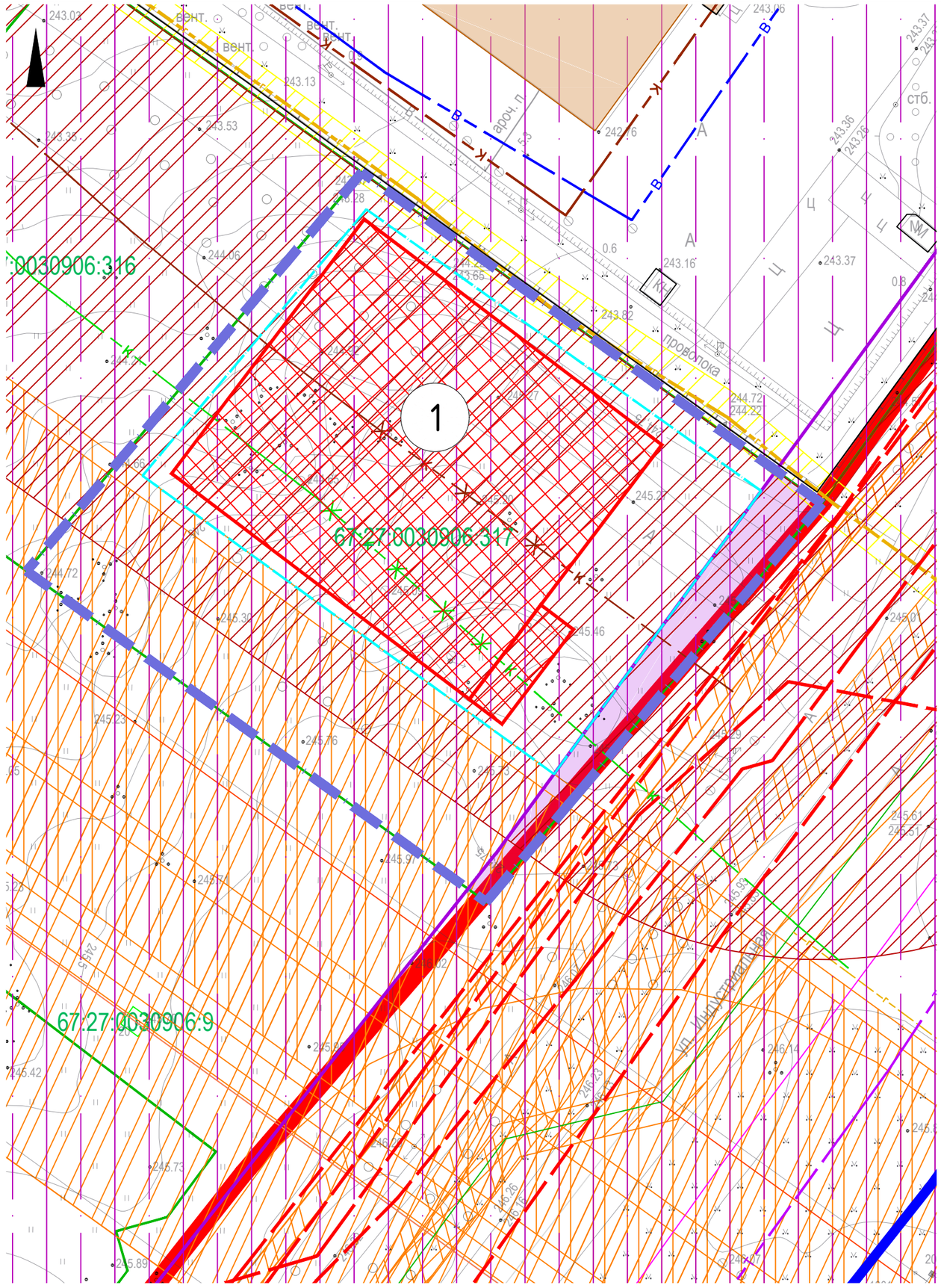
Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А3



Условные обозначения

- объекты капитального строительства существующие
- планируемые объекты капитального строительства
- 1 — существующие, строящиеся объекты капитального строительства
- границы землеотвода
- граница, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
- границы территории комплексного развития

Зоны с особыми условиями использования территории ориентировочные

- 67:27-6.3230 Охранная зона трубопровода (газопровода) " Подземный и надземный газопровод среднего давления" протяженностью 370 метров, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шкадова, д. 2, площадью 1482 кв.м.
- 67:00-6.99 Охранная зона линии электропередач 110 кВ "Смоленск-I-Талашкино"
  67:00-6.98 Охранная зона линии электропередач 110 кВ "Смоленск-I-Талашкино"
- 67:27-6.4291 Санитарно-защитная зона АО «Производственное объединение «Кристалл», расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Шкадова, дом 2

Зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с данными Правил землепользования и застройки города Смоленска

- санитарно-защитная зона объектов коммунального и складского назначения
- территория комплексного развития

Существующие инженерные сети

- линии электроснабжения
- в — линии водоснабжения
- г — линии газоснабжения
- к — линии ливневой канализации
- к — линии хозяйственно-бытовой канализации
- т — линии теплоснабжения

Инженерные сети, планируемые к переносу

- к — линии хозяйственно-бытовой канализации
- к — линии ливневой канализации

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Сколышева			
ГАП		Сколышева			

88-Т/2025-ТЭО

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030906:317 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Индустриальная

Приложение

Стадия	Лист	Листов
ТЭО	2	2

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

ООО "АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО "ПРОСТРАНСТВО"

Формат А3