Паспорт инвестиционной площадки № 67-27-91

Название площадки	Костыревская башня Смоленской крепостной стены

Местонахождение (адрес) площадки **Кадастровый номер** (при наличии)	г. Смоленск, ул. Соболева, земельный участок, 5А 67:27:0030101:187

Тип площадки (свободные земли; объекты незавершенного строительства; производственная база; иное)	Объект культурного наследия

Основные сведения о площадке

Владелец площадки	СОГБУК «Центр по охране и использованию памятников истории и культуры»
Форма собственности	Государственная собственность Смоленской области
Юридический (почтовый) адрес, телефон (код города), e-mail, web-site	
Контактное лицо (Ф.И.О.) Должность Телефон (код города) e-mail	
Условия приобретения (пользования) площадки (покупка, аренда и т.д.)	Аренда, совместная инвестиционная деятельность
Условия аренды (приобретения) участка со ссылками на нормативно-правовые акты: - стоимость аренды; - льготы по арендной плате; - стоимость выкупа; - размер земельного налога; - льгота по земельному налогу	Кадастровая стоимость земельного участка – 65 4174,3 руб. Кадастровая стоимость сооружения – 65 0049,75 руб.
Прочие затраты, связанные с приобретением площадки (топографическая съемка, составление кадастрового плана, межевание и т.д.)	
Описание земельного участка:	
Площадь земельного участка, га	0,03

Форма земельного участка	Неправильная
Размеры земельного участка: длина и ширина	
Ограничения по высоте	
Возможность расширения земельного участка (да/нет)	
Категория земель (земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых природных территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса)	Земли населенных пунктов
Функциональная зона (жилая, общественно-деловая, производственная, инженерной и транспортной инфраструктуры, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, иное)	Рекреационного назначения (тер зона Р2 - Зона парков, скверов, набережных)
Существующие строения на территории участка	
Существующие инженерные коммуникации на территории участка	- технологическое присоединение возможно осуществить от опоры № 1-1 ВЛ 0,4 кВ № 3 ТП 017, находящейся на расстоянии 70 м по прямой от объекта присоединения. Величина максимальной мощности составит не более 15 кВт по 3 категории надежности электроснабжения; - распределительный газопровод среднего давления, проложенный по ул. Соболева, Д=63 мм, расположен на расстоянии 0,1 км. Максимальная нагрузка – 40 м³/час. Срок подключения – 2 года с момента заключения договора об осуществлении технологического присоединения; - возможная точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения – водопроводная линия Д=200 мм, проходящая по ул. Соболева. Расстояние до точки подключения ориентировочно составляет 21 м; - возможная точка подключения к централизованной системе водоотведения – канализационная линия Д=600 мм, проходящая в районе АЗС «Лукойл». Расстояние до точки подключения ориентировочно составляет 65 м. Максимально возможную

	подключаемую мощность следует предусматривать не более 15 м³/сутки
Наличие ограждений и/или видеонаблюдения (есть/нет)	Нет
Рельеф земельного участка (горизонтальная поверхность, монотонный склон; уступы; сложный ландшафт (лощины, промоины, ямы, обрывы, бугры и т.п.); смешанный ландшафт)	Горизонтальная поверхность
Вид грунта	
Глубина промерзания, м	
Уровень грунтовых вод, м	
Возможность затопления во время паводков	
Приоритетное направление использования площадки	Культурное развитие
Описание близлежащих территорий и их использования	
Расстояние до ближайших жилых домов (км)	0,03
Близость к объектам, загрязняющим окружающую среду (указать тип загрязнения и расстояние, км)	Нет
Ограничения использования участка (санитарно-защитная зона, водоохранная зона, зона охраны объектов культурного наследия, близость к природным заповедникам, охранные зоны инженерных коммуникаций, иное)	- памятник федерального значения (Сохранившиеся участки Крепостной стены XVII в.); - охранная зона объекта культурного наследия; - граница исторически ценной городской территории; - граница заповедной зоны исторического ядра; - охранная зона территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуру) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.»; - водоохранная зона бассейна реки Днепр; - санитарно-защитная зона АЗС 67123 ООО «ЛУКОЙЛ-Центрнефтепродукт»; - санитарно-защитная зона объектов коммунально-бытового назначения
Виды разрешенного использования, исходя из функционального зонирования	- коммунальное обслуживание; - предоставление коммунальных услуг; - общежития; - среднее и высшее профессиональное образование; - культурное развитие; - магазины;

	- общественное питание; - развлекательные мероприятия; - отдых (рекреация); - обеспечение занятий спортом в помещениях; - площадки для занятий спортом; - связь; - стоянки транспорта общего пользования; - обеспечение внутреннего правопорядка; - историко-культурная деятельность; - водные объекты; - специальное пользование водными объектами; - гидротехнические сооружения; - земельные участки (территории) общего пользования; - улично-дорожная сеть; - благоустройство территории
Текущее использование площадки	
История использования площадки	

Удаленность участка (км)

от центра субъекта Российской Федерации, в котором находится площадка	г. Смоленск – 0,2
от центра ближайшего субъекта Российской Федерации	От Москвы – 400
от центра муниципального образования, в котором находится площадка	
от центра ближайшего муниципального образования	
от центра ближайшего населенного пункта	
от ближайших автомагистралей и автомобильных дорог	От автомобильной дороги федерального значения «М-1» – 17
от ближайшей железнодорожной станции	

Доступ к площадке

Автомобильное сообщение

Описание всех существующих автомобильных дорог ведущих к участку (тип покрытия, количество полос, ограничения для транспорта с точки зрения веса, высоты, давления, доступа грузовиков и дорожной техники, специальные дневные или сезонные режимы движения) и расстояние до дороги, если она не подходит вплотную к площадке	Асфальтовая двухполосная дорога
Железнодорожное сообщение	
Описание железнодорожных подъездных путей (тип, протяженность, другое); при их отсутствии - информация о возможности строительства ветки от ближайшей железной дороги, расстояние до точки, откуда возможно ответвление	Нет
Иное сообщение	Городской пассажирский транспорт (автобус)

Основные параметры зданий и сооружений, расположенных на площадке

Наименование здания, сооружения	**Площадь, м^2**	**Длина, ширина, сетка колонн**	**Этажность**	**Высота этажа, м**	**Строительный материал конструкций**	**Степень износа, %**	**Возможность расширения**	**Использование в настоящее время**
Башня Костыревская Смоленской крепостной стены, прясла стен 1596-1602 гг.	182,3 Протяженность 26 м		3		Каменные, бетонные блоки, кирпич	38	Нет	Нет

Собственные транспортные коммуникации (на территории площадки)

Тип коммуникаций (в случае наличия)	
Автодорога (тип, покрытие, протяженность и т.д.)	
Ж/д. ветка (тип, протяженность и т.д.)	
Сети телекоммуникаций (телефон, интернет, иное)	

Характеристика инженерной инфраструктуры

Вид инфраструктуры	Ед. измерения	Удаленность источника подключения, характеристика сетей и объектов инфраструктуры	Свободная мощность, или необходимые усовершенствования для возможности подключения	Тариф на подключение	Поставщики услуг (с указанием контактной информации)
Газоснабжение	$м^3$/час	Распределительный газопровод среднего давления, проложенный по ул. Соболева, Д=63 мм, расположен на расстоянии 0,1 км	Максимальная нагрузка – 40 $м^3$/час. Срок подключения – 2 года с момента заключения договора об осуществлении технологического присоединения	Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и тарифной политики Смоленской области от 29.12.2025 № 437 «Об установлении платы за технологическое присоединение газоиспользующего оборудования к газораспределительным сетям АО «Газпром газораспределение Смоленск» на 2026 год»	АО «Газпром газораспределение Смоленск» 214019, г. Смоленск, Трамвайный проезд, д. 10 (4812) 77-71-04
Электроснабжение	МВт	Технологическое присоединение возможно осуществить от опоры № 1-1 ВЛ 0,4 кВ № 3 ТП 017, находящейся на расстоянии 70 м по прямой от объекта присоединения	Величина максимальной мощности составит не более 15 кВт по 3 категории надежности электроснабжения	Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и тарифной политики Смоленской области от 28.11.2025 № 211 «Об установлении стандартизированных тарифных ставок за технологическое присоединение к электрическим сетям территориальных сетевых организаций на территории Смоленской области на 2026 год»	Филиал ПАО «Россети Центр Смоленскэнерго» 214019, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д. 33 (4812) 42-95-59

Водоснабжение	$м^3$/час	Возможная точка подключения к централизованной системе холодного водоснабжения – водопроводная линия Д=200 мм, проходящая по ул. Соболева. Расстояние до точки подключения ориентировочно составляет 21 м		Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и тарифной политики Смоленской области от 19.12.2025 № 422 «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения СМУП «Горводоканал» (г. Смоленск) на 2026 год»	СМУП «Горводоканал» 214000, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 5 (4812) 38-18-50
Водоотведение	$м^3$/час	Возможная точка подключения к централизованной системе водоотведения – канализационная линия Д=600 мм, проходящая в районе АЗС «Лукойл»	Расстояние до точки подключения ориентировочно составляет 65 м. Максимально возможную подключаемую мощность следует предусматривать не более 15 м³/сутки	Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и тарифной политики Смоленской области от 19.12.2025 № 422 «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения СМУП «Горводоканал» (г. Смоленск) на 2026 год»	СМУП «Горводоканал» 214000, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 5 (4812) 38-18-50
Отопление	Гкал/час	-			

Трудовые ресурсы

Численность трудоспособного населения ближайшего населенного пункта	Около 190 тыс. человек
Численность трудоспособного населения муниципального образования, в котором находится площадка	
Численность трудоспособного населения соседних муниципальных образований	


5
улица Соболева
P
P
16
2
2


Смоленская крепостная стена