Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

214 000 Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8, кв. 10. ИНН 6732036126 КПП 673201001 р/с 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎ 8 (4812) 647-399, 330-888

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Общественное питание» земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:304 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева.

2025

Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр
«Бюро инвентаризации, оценки и межевания»

214 000 Смоленская область, г. Смоленск, ул. Ленина, д. 23/8, кв. 10. ИНН 6732036126 КПП 673201001 р/с 40702810723250001569 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве к/с 30101810145250000411 БИК 044525411 ☎ 8 (4812) 647-399, 330-888

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Общественное питание» земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:304 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева.

Директор Гаврилов Д.А.

2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ..... 4
1.1. Характеристика земельного участка..... 4
1.2. Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию..... 5
2. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... 6
2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории..... 6
2.2. Соответствие изменение вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации..... 7
2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка..... 9
2.4. Соблюдение противопожарных требований..... 9
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ..... 9
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... 9
ПРИЛОЖЕНИЕ..... 11

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020823:304

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева, дом 17.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 502 кв. м.

Вид разрешенного использования: под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха).

Земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:176.

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020823:176

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева, дом 17.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 21842 кв. м.

Вид разрешенного использования: под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020823:304 расположен в Ленинском районе города Смоленска. Его территория граничит с севера с земельным участком 67:27:0020823:4, с запада, юга и востока с земельным участком 67:27:0020823:305 (вид разрешенного использования «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)»), а также с неразграниченным землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – улице Воробьева и существующему проезду.

На земельном участке частично расположено сооружение коммунального хозяйства - с кадастровым номером 67:27:0000000:1789, наименование: Теплосетевой комплекс № 2 "Магистральные тепловые сети": общая протяженность: 85955 кв. м.

Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория частично попадает в зоны с особыми условиями использования территории:

– 67:27-6.4741 – ЗОУИТ Зона с особыми условиями использования территории Теплосеть от 24 до НО-15 (инв. №С000002315);

1.2. Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию

По материалам генерального плана города Смоленска, утвержденного решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260 «Об утверждении генерального плана г. Смоленска» (в ред. от 26.02.2021 № 94), рассматриваемая территория расположена в общественно-деловой зоне.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных пространственной доступностью для маломобильных групп населения. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, включаются жилые дома, гостиницы, хостелы, общежития, подземные или многоэтажные гаражи (гаражи-стоянки).

В соответствии с генеральным планом города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска», рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ОЖ – зоне размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов.

Цели выделения зоны: развитие общественно-деловой сферы для обеспечения потребностей жителей города и области; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения; развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для жилой застройки свыше 5 этажей в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки; развитие необходимых объектов инженерной и

транспортной инфраструктур.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

В соответствии с проектом планировки и межевания города Смоленска территории квартала в границах улицы Николаева - улицы Черняховского - вдоль парка "Реадовка" - ГСК "Связист", утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 23.07.2015 № 1502-адм, в действующей редакции от 11.07.2025 №1048-адм земельному участку присвоен следующий вид разрешенного использования «Общественное питание» ((4.6) <*> , <**>) в целях приведения вида в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

Объекты видов использования, отмеченных знаком <*>, могут размещаться только 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. Объекты видов использования, отмеченных знаком <**>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м и не менее 500 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв. м или менее 500 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством города Смоленска порядке.

2. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

В границах земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства. На территории участка расположена площадка для общественного питания.

Текущий вид разрешенного использования «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)» не соответствует фактическому и планируемому использованию земельного участка и отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов

капитального строительства и земельных участков территориальной зоны ОЖ, в связи с этим требуется приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

В соответствии с перечнем видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны ОЖ земельному участку соответствует вид разрешенного использования «Общественное питание» (4.6) <*>, <**> - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Соответствие изменение вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Регламентом территориальной зоны ОЖ допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Общественное питание» ((4.6) **<*>**, **<**>**). Данный вид в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, относится к основным видам использования земельного участка, но отмечен знаком <**>, поэтому относится к основным видам разрешенного использования может только при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м и не менее 500 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв. м или менее 500 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством города Смоленска порядке. В границах земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства. На территории участка расположена площадка для общественного питания.

В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Параметры застройки для земельного участка с видом разрешенного использования «Общественное питание» ((4.6) **<*>**, **<**>**) в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ОЖ:

Предельные размеры земельного участка не устанавливаются.

Минимальные отступы от границ земельных участков до границ смежных земельных участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии – 3 м – соответствует.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка,

определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков для данного вида разрешенного использования – 15%. Согласно проекта: 15% территории земельного участка – площадь озеленения составляет 75 кв.м.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков установлено - 1 место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве. На земельном участке не предусмотрены парковочные места, т.к. они предусмотрены на смежном земельном участке с кадастровым номером: 67:27:0020823:305, принадлежащей на праве собственности тому же лицу.

Объекты видов использования, отмеченных знаком <*>, могут размещаться только 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. Соответствует - земельный участок примыкает к красной линии улицы Воробьева. Объекты видов использования, отмеченных знаком <**>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м и не менее 500 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв. м или менее 500 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством города Смоленска порядке. Соответствует – на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства. В данном случае вид разрешенного использования будет относится к условно разрешенным видам.

2.2. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

На земельный участок с кадастровым номером 67:2760020823:304 санитарные зоны не накладываются. Также на нем не планируется размещение объектов, для которых может потребоваться установка санитарных зон.

2.3. Соблюдение противопожарных требований

Пожарная безопасность обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара.

На территории земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства, предусмотрены проезды проезд шириной не менее 6 м, обеспечивающий беспрепятственный доступ пожарных машин.

На территории объекта предусмотрены первичные средства пожаротушения.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	502	100
2	Площадь застройки	129	25
3	Площадь твердого покрытия	298	59
4	Площадь под озеленение	75	15

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вид разрешенного использования «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)» отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны ОЖ, в связи с этим требуется приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

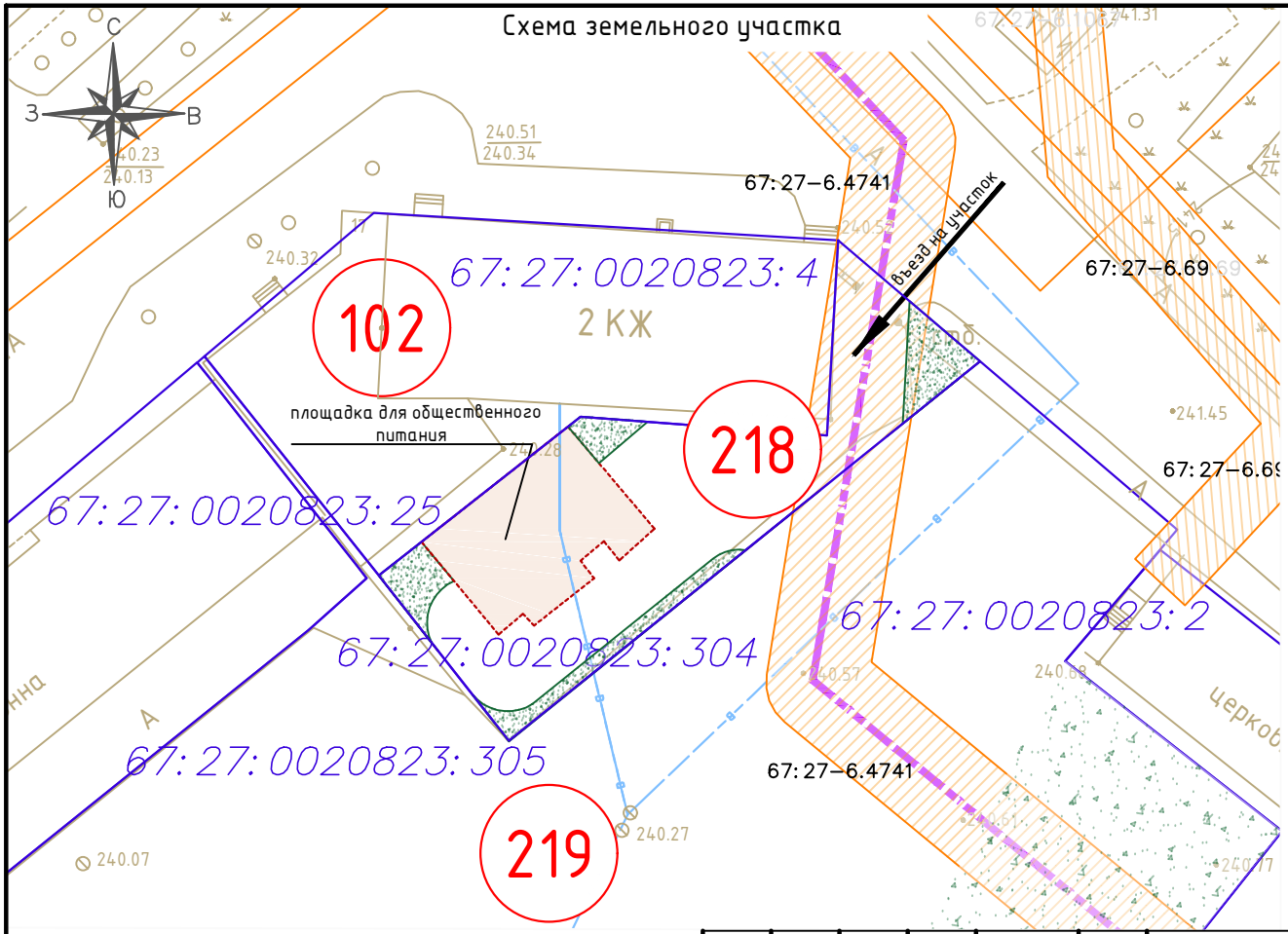
Вид разрешенного использования «Общественное питание» ((4.6) **<*>**,

<>**) в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, относится к основным видам использования земельного участка, но отмечен знаком <**>, поэтому относится к основным видам разрешенного использования может только при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 кв. м и не менее 500 кв. м. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 кв. м или менее 500 кв. м, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством города Смоленска порядке. В границах земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства. На территории участка расположена площадка для общественного питания.

Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка земельного участка ***возможно предоставление разрешения*** на условно разрешенный вид использования земельного участка под «Общественное питание» ((4.6) <*>, <**>).,

ПРИЛОЖЕНИЕ

Схема земельного участка



Фрагмент проекта межевания территории



№ зем.уч.	№ стр. на плане	Вид разрешенного использования по проекту	Вид разрешенного использования по сведениям из ЕГРН	S по проекту	S по сведениям ЕГРН	Примечание
218	-	Общественное питание (4.6)	под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)	502	21827	67:27:0020823:176

Технико-экономические показатели

№	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	502	100
2	Площадь застройки	129	25
3	Площадь твердого покрытия	298	59
4	Площадь под озеленение	75	15

Условные обозначения

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- существующие здания и сооружения
- (1) – номер земельного участка по экспликации
- озеленение (варианты размещения)

Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержаться в ЕГРН

- 67:27-6.4741- Граница зоны ЗОУИТ Зона с особыми условиями использования территории Теплосеть от 24 до НО-15 (инв. №С000002315).

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Гаврилов			2025
Разработал		Солодова			2025

Технико-экономическое возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Стоянки транспорта общего пользования», «Хранение автотранспорта», «Заправка транспортных средств» земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:304 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева.

Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
	П	2	2
М1:500	ООО "МФЦ "БИНОМ"		

Формат А4

С
З В
Ю

Ситуационный план





ОЖ – Зона размещения объектов общественно-делового назначения и жилых домов.

						Технико-экономическое возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Стоянки транспорта общего пользования», «Хранение автотранспорта», «Заправка транспортных средств» земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:304 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева.	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Директор		Гаврилов			2025	Технико-экономическое обоснование	Стадия: П; Лист: 1; Листов: 2
Разработал		Солодова			2025		ООО "МФЦ "БИНОМ"

Формат А4