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 «Стоянки транспорта общего пользования», «Хранение автотранспорта», «Заправка транспортных средств» земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:305
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 «Стоянки транспорта общего пользования», «Хранение автотранспорта», «Заправка транспортных средств» земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:305
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..... 7
2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории..... 7
2.2. Соответствие изменение вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации..... 7
2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка..... 8
2.4. Соблюдение противопожарных требований..... 9
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ..... 10
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... 10
ПРИЛОЖЕНИЕ..... 11

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020823:305

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

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 7603 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 67:27:0020823:305 расположен в Ленинском районе города Смоленска. Его территория граничит с севера с земельным участком 67:27:0020823:304 (вид разрешенного использования «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)»), с запада с земельным участком 67:27:0020823:25 (вид разрешенного использования «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)»), с юга-запада с земельным участком 67:27:0020822:679 (вид разрешенного использования «деловое управление») и земельным участком 67:27:0020822:41 (вид разрешенного использования «для производственной базы»), с северо-востока с земельным участком 67:27:0020823:2 (вид разрешенного использования «религиозное использование»), с востока с земельным участком 67:27:0020823:175 (вид разрешенного использования

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»), с земельным участком 67:27:0020823:306 (вид разрешенного использования «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)»), с земельным участком 67:27:0020823:5, 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);

– 67:27-6.6376 – ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для действующего объекта: Промышленная площадка №1 по адресу: 214013, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Тульский, д.7, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020822:7;

– 67:27-6.69 – ЗОУИТ Охранная зона ВЛ-0,4кВ от ТП-380 Ф2 (ВЛ-04кВ ф-2 от ТП-380 ул. Воробьева,17А Молитвенный) город Смоленск Смоленской области.

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 присвоены следующие виды разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (7.2.1), «Заправка транспортных средств <*>» (4.9.1.1), «Стоянки транспорта общего пользования <*>» (7.2.3) 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.

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 осуществляется хранение автотранспорта – запроектирована стоянка на 211 м/м, а также предполагается возможность размещения на территории земельного участка - электрозарядных станций (ЭЗС).

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 соответствуют виды разрешенного использования «Хранение автотранспорта» (7.2.1) - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2,4.9; «Заправка транспортных средств <*>» (4.9.1.1) – размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; «Стоянки транспорта общего пользования <*>» (7.2.3) - размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту.

2.2. Соответствие изменение вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Регламентом территориальной зоны ОЖ допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видами разрешенного использования: «Хранение автотранспорта» (7.2.1), «Заправка транспортных средств <*>» (4.9.1.1), «Стоянки транспорта общего пользования <*>» (7.2.3). Данные виды в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, относится к условно разрешенным видам использования земельного участка.

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 видами разрешенного «Хранение автотранспорта» (7.2.1), «Заправка транспортных средств <*>» (4.9.1.1), «Стоянки транспорта общего пользования <*>» (7.2.3). 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 – не установлено. Согласно проекта: 12% территории земельного участка – площадь озеленения составляет 6564 кв.м.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не установлено. Предусмотрено по проекту размещение 211 парковочных мест.

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.

2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Земельный участок попадает в 67:27-6.6376 – ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для действующего объекта: Промышленная площадка №1 по адресу: 214013, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Тульский, д.7, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020822:7;

В границах зоны допускается размещений стоянок автотранспорта.

На территории земельного участка размещаются стоянки для хранения

индивидуального автотранспорта в соответствии с градостроительным регламентом, санитарные разрывы от стоянок до объектов капитального строительства соответствуют нормативам. В соответствии со ст.23 п.8 табл.3 Правил землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест, 101-300 от торцов жилых зданий без окон должны располагаться на расстоянии 25 м. В радиусе 25 м от торца жилого дома по адресу ул. Воробьева, 15Б в целях обеспечения санитарного разрыва предусмотрено размещение проездов и озеленения. Парковочные места размещены на расстоянии минимум 25 м от жилого дома.

Уровни шумового воздействия при эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Вид разрешенного использования «Заправка транспортных средств» подразумевает возможность размещения на территории земельного участка - электрозарядных станций (ЭЗС).

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

2.4. 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	7603	100
2	Площадь застройки	162	2
3	Площадь твердого покрытия	6564	86
4	Площадь под озеленение	877	12

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.

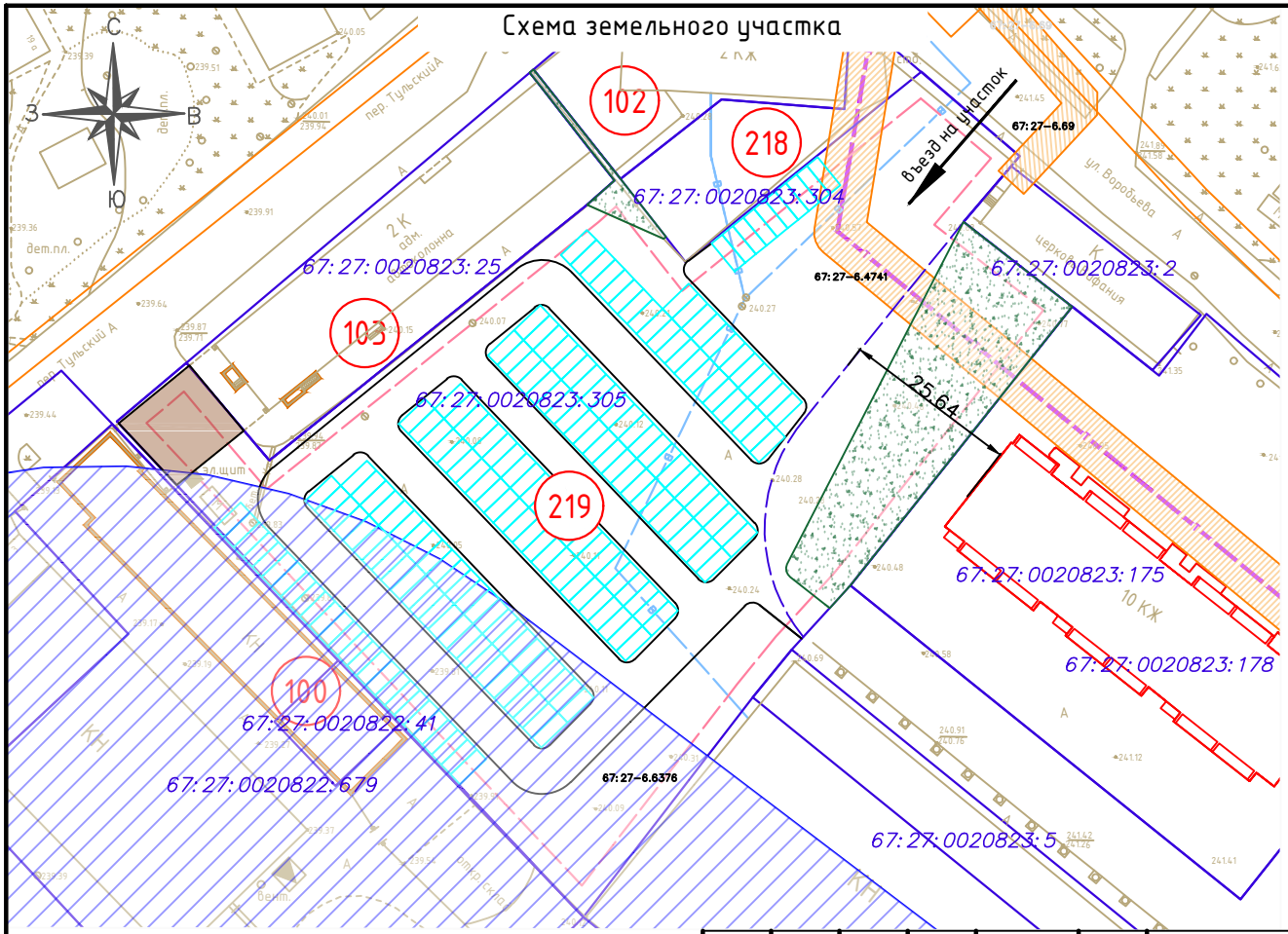
«Хранение автотранспорта» (7.2.1), «Заправка транспортных средств <*>» (4.9.1.1), «Стоянки транспорта общего пользования <*>» (7.2.3).) относится к условно разрешенным видам использования территориальной зоны ОЖ, соответствует фактическому и планируемому использованию земельного участка и утвержденному проекту межевания территории квартала.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020823:305 с «под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)» на «хранение автотранспорта» (7.2.1), «заправка транспортных средств <*>» (4.9.1.1), «стоянки транспорта общего пользования <*>» (7.2.3). не противоречит градостроительным, санитарным и иным требованиям.

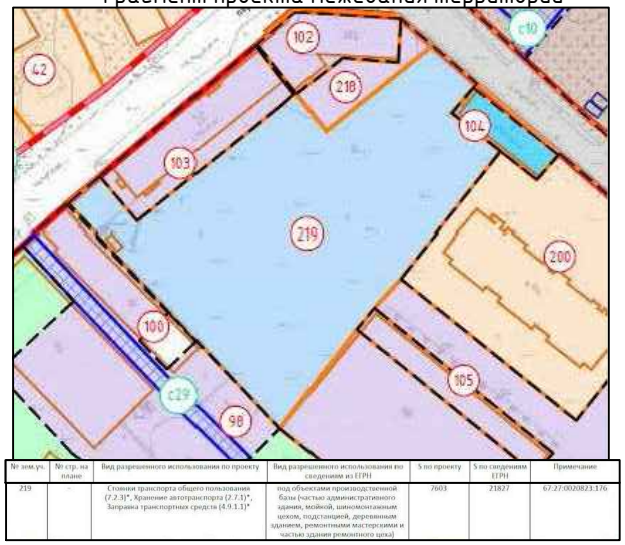
Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка земельного участка ***возможно предоставление разрешения*** на условно разрешенный вид использования земельного участка под «Хранение автотранспорта» (7.2.1), «Заправка транспортных средств <*>» (4.9.1.1), «Стоянки транспорта общего пользования <*>» (7.2.3).

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
219	-	Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)*, Хранение автотранспорта (2.7.1)*, Заправка транспортных средств (4.9.1.3)*	под объектами производственной базы (частью административного здания, мойкой, шиномонтажным цехом, подстанцией, деревянным зданием, ремонтными мастерскими и частью здания ремонтного цеха)	7603	21827	67:27:0020823:176

Технико-экономические показатели

№	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	7603	100
2	Площадь застройки	162	2
3	Площадь твердого покрытия	6564	86
4	Площадь под озеленение	877	12

Условные обозначения

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- существующие здания и сооружения
- 1 – номер земельного участка по экспликации
- парковочные места (варианты размещения)

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

- 67:27-6.6376 – Граница зоны ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для действующего объекта: Промышленная площадка №1 по адресу: 214013, Смоленская область, г. Смоленск, пер. Тульский, д.7, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020822:7.
- 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

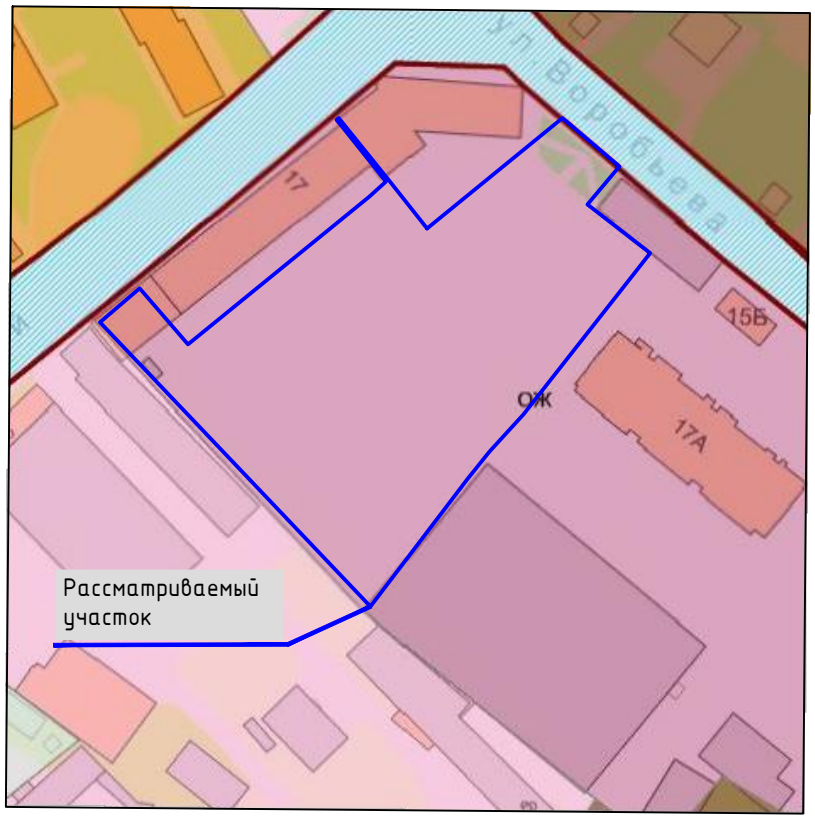
Технико-экономическое возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Стоянки транспорта общего пользования», «Хранение автотранспорта», «Заправка транспортных средств» земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0020823:305 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева.

Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
	П	2	2
М1:1000	ООО "МФЦ "БИНОМ"		

Формат А4

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: 67:27:0020823:305 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Воробьева.
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Директор		Гаврилов			2025	Технико-экономическое обоснование
Разработал		Солодова			2025	

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

ООО "МФЦ "БИНОМ"

Формат А4