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 отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Магазин» в границах земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0014532:196 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Седова.

2026

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 отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Магазин» в границах земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0014532:196 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Седова.

Директор Гаврилов Д.А.

2026

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..... 6
2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка..... 8
2.4. Соблюдение противопожарных требований..... 8
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ..... 9
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... 10
ПРИЛОЖЕНИЕ..... 11

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0014532:196.

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Седова, земельный участок 18/4.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1302 кв. м.

Вид разрешенного использования: магазины

Земельный участок с кадастровым номером: 67:27:0014532:196 расположен в Заднепровском районе города Смоленска. Его территория с северо-западной и северо-восточной сторон граничит с неразграниченным землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности. С юго-западной стороны участок граничит с земельным участком с кадастровым номером: 67:27:0014532:203, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. Седова, земельный участок № 8Б, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). С юго-восточной стороны участок граничит с земельным участком с кадастровым номером: 67:27:0014532:201, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, улица Чапаева, д.4, вид разрешенного использования: Общежития.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – улице Седова – улице Чапаева.

На земельном участке, по сведениям ЕРГН, расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 67:27:0014532:205, наименование: Нежилое здание магазина, общая площадь: 509,9 кв. м., 12% степень готовности).

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

- 67:27-6.3560 - ОУИТ Зона с особыми условиями использования территории ВЛ УО ТП-67 Ф1;
- 67:27-6.5511 - ЗОУИТ Зона с особыми условиями использования территории ВЛ НО №1 ТП 267;
- 67:27-6.6770 - ЗОУИТ Третий пояс зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборного участка скважин №1 и №9 железнодорожной станции "Смоленск-Сортировочный" ОАО РЖД на территории Смоленского направления в г. Смоленске на ул. Седова.

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 жилой зоне.

Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности); блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения; гаражи и стоянки автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты. Допускается размещение отдельных объектов общественно-делового и коммунального назначения, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

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 Ж4 – зоне застройки жилыми домами смешанной этажности.

Цели выделения зоны: развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки смешанной этажности; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Градостроительные регламенты для каждого квартала принимаются в соответствии с типом жилых домов и соответствуют основным, условно разрешенным и вспомогательным видам использования, установленным для зон Ж1 или Ж2 или Ж3 исходя из типа застройки квартала и определяются в соответствии со статьями 27, 28, 29 части II Правил.

По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования для данного участка принимаются в соответствии с видами использования установленными для зоны Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше).

2. ОБОСНОВАНИЕ возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка планируется строительство магазина.

На земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 67:27:0014532:205. Проектное назначение – магазин. Площадь застройки согласно, сведениям из ЕГРН – 509,9 кв.м. Разрешение на строительство - № 67-27-13-2023, выдан 28.02.2023 Администрацией города Смоленска.

Проектные характеристики согласно разрешения на строительство от 28.02.2023: площадь застройки – 517,9 кв.м, площадь объекта – 955,6 кв.м, этажность – 2 этажа.

Запланировано изменение характеристик планируемого объекта:
- общая площадь - 1212,5 кв.м;
- площадь застройки – 637,0 кв.м;
- этажность – 2 этажа;
- торговая площадь 879,3 кв.м.

Высота и конфигурация здания исключает отеняющего влияния на окружающую застройку.

Минимальные расстояния до границ земельного участка сохраняются.

2.2. Соответствие объекта капитального строительства градостроительным регламентам

Регламентом территориальной зоны Ж4 (Ж3) допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Магазины».

Параметры застройки для земельного участка с видом разрешенного использования «Магазины» ((4.4) <*>, <**>) в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж4 (Ж3):

Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежит установлению.

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.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: для вида разрешенного использования «Магазины» (4.4.) - минимальное количество этажей не подлежит установлению; - максимальное количество этажей не подлежит установлению.

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 195 кв.м.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков с видом разрешенного использования «Магазины» для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м – 1 место на 50 кв. м общей площади – для планируемого объекта предусмотрено размещение площадки для разгрузки товара, автостоянки на 24 м/места (включая 2 м/места для инвалидов), из них в границах земельного участка расположено 17 м/м, и часть парковочных мест (7 м/м) расположено на смежной с земельном участком территории.

На данный момент заказчиком работ подано ЗАЯВЛЕНИЕ о выдаче разрешения на использование земель или земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, с подготовленной схемой границ предполагаемых к использованию земель или части земельного участка на кадастровом плане территории. Наименование планируемого к размещению объекта: Элементы благоустройства территории, в том числе малые архитектурные формы, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории; проезды, в том числе вдольтрассовые, и подъездные дороги, для размещения которых не требуется разрешения на строительство.

Испрашиваемый земельный участок является смежным с земельным участком с кадастровым номером: 67:27:0014532:196 и планируется в том числе к использованию для дополнительных парковочных мест и озеленения.

Согласно градостроительного регламента 100% необходимых машино-мест должно быть размещено в границах земельного участка, в связи с этим требуется разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части минимального количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.

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 улице Седова – улице Чапаева.

2.3. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ - Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

2.4. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

На земельный участок с кадастровым номером: 67:27:0014534:196 накладывается санитарная зона 67:27-6.6770 - ЗОУИТ Третий пояс зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборного участка скважин №1 и №9 железнодорожной станции "Смоленск-Сортировочный" ОАО РЖД на территории Смоленского направления в г. Смоленске на ул. Седова.

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, 11-50 от фасадов жилых зданий и торцы с окнами -15 м, от торцов жилых зданий без окон должны располагаться на расстоянии -10 м. Расстояние от планируемой парковки до торца жилого дома по адресу ул. Чапаева, д.4 составляет 11 м. Парковочные места размещены на расстоянии минимум 11-19 м от близлежащих жилых домов.

2.5. Соблюдение противопожарных требований

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

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – улице Седова – улице Чапаева, обеспечивающий беспрепятственный доступ пожарных машин.

Ширина подъезда к зданию и на парковку составляет 6м.

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	1302	100
2	Площадь застройки	637	49
3	Площадь твердого покрытия	470	36
4	Площадь под озеленение	195	15

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

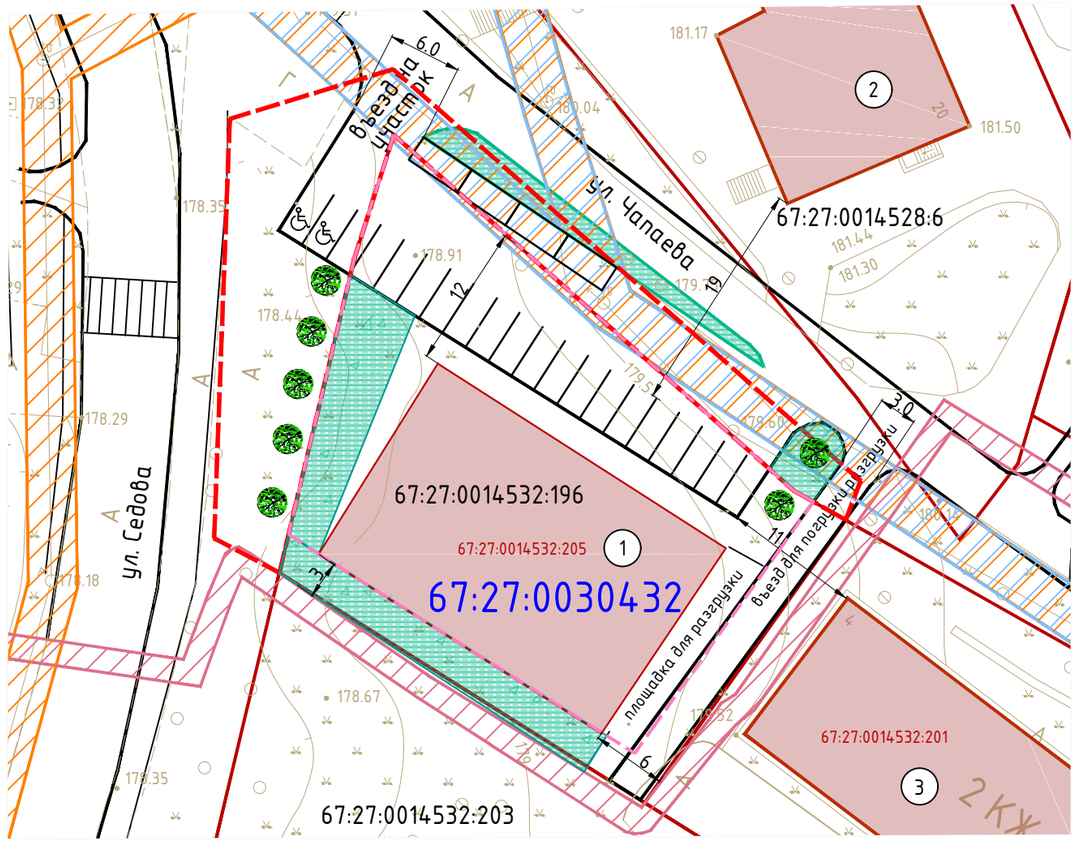
На основании изложенного **имеется возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства – здание магазина по адресу: г. Смоленск, ул. Седова,** в части уменьшения количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков с 24 м/м до 17 м/м.

На основе анализа, приведенного в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что размещение объекта капитального строительства общей площадью 1212,5 кв.м не противоречит градостроительным, санитарным, противопожарным и иным требованиям, не нарушает интересы третьих лиц. Строительство запланировано в соответствии с предельными параметрами застройки, определенными градостроительными регламентами территориальной зоны, в части минимального отступа от границ земельного участка (0 и 3 м), размещения минимального количества озелененной территории (15%), минимального количества мест на площадке для разгрузки (1 место площадью 90 кв.м). Регламенты в части предельного размера земельного участка, максимального процента застройки земельного участка и высоты здания для вида разрешенного использования «Магазины» не установлены. Минимальное количество машино-мест для стоянки (24 м/м из расчета 1 м/м на 50 кв.м общей площади) обеспечено за счет смежного земельного участка, на который оформляется право использования земель или земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, с подготовленной схемой границ предполагаемых к использованию земель или части земельного участка на кадастровом плане территории

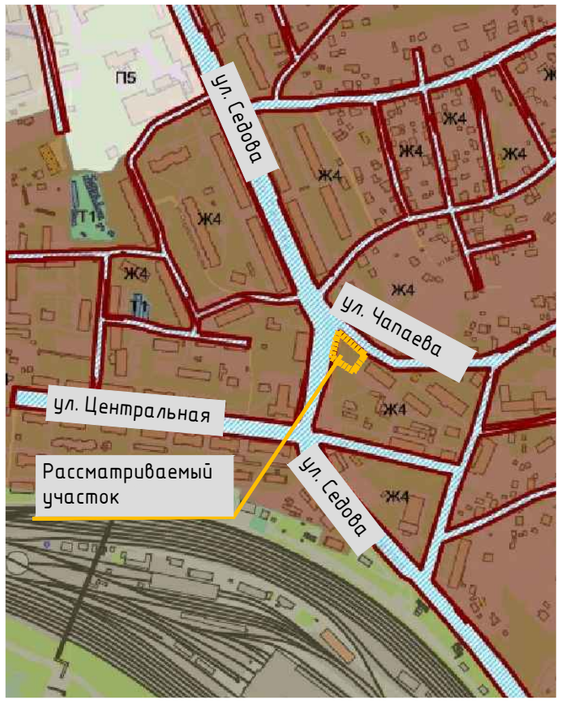
Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции не нарушает права третьих лиц, не создает опасности причинения вреда для здоровья и жизни людей. Размещение здания магазина соответствует противопожарным, санитарным и иным требованиям.

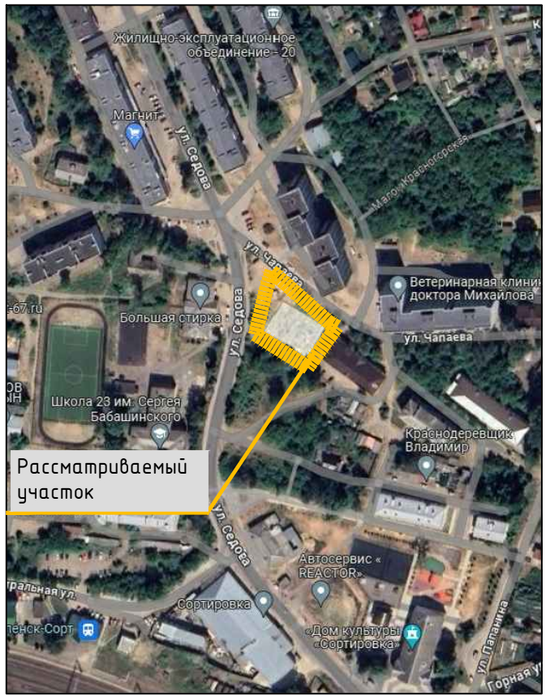
ПРИЛОЖЕНИЕ

Схема земельного участка



Ситуационный план





Архитектурное решение фасада планируемого здания



Условные обозначения

- – границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 67:27:0014532:203 – кадастровый номер земельного участка
- – границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС, согласно градостроительного плана
- – существующие здания и сооружения
- – границы земельного участка по схеме границ предполагаемых к использованию земель или части земельных участков на КПТ
- (1) – номер объекта по экспликации

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

- – 67:27-6.5511 – Зона с особыми условиями использования территории ВЛ НО №1 ТП 267
- – 67:27-6.3560 – Зона с особыми условиями использования территории ВЛ ЧО ТП-67 Ф1
- – 67:27-6.383 – Зона с особыми условиями использования территории Опп КЛ ТП-328-ТП-267 Л-601

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2
1	Планируемое здание магазина	2	637,0
2	Жилой дом	9	
3	Общежитие	2	

Технико-экономические показатели

№	Показатель	Площадь, м2	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	1302	100
2	Площадь застройки	637	49
3	Площадь твердого покрытия	470	36
4	Площадь под озеленение	195	15

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Гаврилов			2026
Разработал		Солодова			2026

Местоположение объекта: Смоленская область, город Смоленск, улица Седова, земельный участок 1%

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства Магазин в границах земельного участка с кадастровым номером: 67:27:0014532:196, по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Седова.

Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
		1	1
М1:1000	ООО "МФЦ "БИНОМ"		

Формат А3