

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 «Магазины» земельного
участка с кадастровым номером 67:27:0030907:149
по адресу: Смоленская область, город Смоленск,
на пересечении улиц 25 Сентября - Бабушкина**

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 «Магазины» земельного
участка с кадастровым номером 67:27:0030907:149
по адресу: Смоленская область, город Смоленск,
на пересечении улиц 25 Сентября - Бабушкина**

Директор



Гаврилов Д.А.

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 изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации	6
2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка.....	7
2.4. Соблюдение противопожарных требований.....	8
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	8
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	8
ПРИЛОЖЕНИЕ	9

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030907:149

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, на пересечении улиц 25 Сентября - Бабушкина

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 5194 кв.м.

Вид разрешенного использования: объекты торговли.

Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030907:22 с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0030907:22

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, на пересечении улиц 25 Сентября - Бабушкина

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 4570 кв.м.

Вид разрешенного использования: объекты торговли.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030907:149 расположен в Промышленном районе города Смоленска. Его территория граничит с севера с земельным участком 67:27:0000000:1028 (вид разрешенного использования «Склад»), с юга с земельным участком 67:27:0030907:25 (вид разрешенного использования «Для строительства автотехцентра (автосервис и автомойка)»), а также с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – улице 25 Сентября и существующему проезду.

На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0030907:147, наименование: объект торговли, количество этажей: 1, общая площадь: 1493,9 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 49.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория находится в зоне с особыми условиями использования территории: 67:27-6.4291 – Санитарно-защитная зона АО «Производственное объединение «Кристалл», расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Шкадова, дом 2.

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

– 67:00-6.88 – Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЛЭП-110 кВ "Смоленская ТЭЦ-2 - Смоленск-1 с отпайкой на ПС Смоленск-2" I

цепь (ВЛ-143);

– 67:27-6.1388 – Граница зоны с особыми условиями использования территории БКТП-6кВ ТП 1014.

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 производственной зоне.

В производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктуры предусматривается размещение коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли; промышленных предприятий, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, железнодорожных подъездных путей, а также сооружений и помещений объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

В границах рассматриваемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

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 П5 – зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.

Цели выделения зоны: формирование и развитие зоны размещения производственных объектов V класса санитарной классификации; обеспечение правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов V класса санитарной классификации, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

В соответствии с проектом межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Попова – улицы 25 Сентября – улицы Бабушкина – по границе территориальной зоны И, утвержденным постановлением Администрации

города Смоленска от 18.07.2024 № 1978-адм, земельному участку присвоен вид разрешенного использования «Магазины» в целях приведения вида в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

2. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка не предполагается размещение новых объектов капитального строительства. На участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0030907:147, наименование: объект торговли, количество этажей: 1, общая площадь: 1493,9 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 49.

Вид разрешенного использования «объекты торговли» соответствует фактическому использованию земельного участка, но отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны П5, 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 П5 земельному участку соответствует вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

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

Регламентом территориальной зоны П5 допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Магазины» (4.4). Данный вид 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 видом разрешенного использования «Магазины» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны П5:

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, расстояние от объекта капитального строительства до границ земельного участка составляет более 5 м с каждой стороны.

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 – 15% территории земельного участка – соответствует, площадь озеленения составляет не менее 780 кв.м.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - Для объектов общей площадью от 1300 до 5000 кв. м – 1 место на 30 кв. м общей площади, итого 50 м/м. Соответствует, площадь земельного участка позволяет разместить 50 м/м. Пример размещения отображен на схеме планировочной организации земельного участка.

Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета: - одно место для объектов общей площадью от 100 кв. м до 1500 кв. м. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 кв. м на одно место. Соответствует.

2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Земельный участок попадает в границы санитарно-защитной зоны АО «Производственное объединение «Кристалл», расположенного по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Шкадова, дом 2. В границах зоны допускается размещений объектов торговли.

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. Территория земельного участка расположена в промышленной зоне и соседствует с участками жилой застройки или объектов образования.

Уровни шумового воздействия при эксплуатации здания не превышают нормативных значений.

Высота и конфигурация объекта исключают отеняющего влияния на окружающую застройку.

2.4. Соблюдение противопожарных требований

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

К объекту примыкает существующий проезд шириной не менее 6 м, обеспечивающий беспрепятственный доступ пожарных машин ко всем сторонам здания.

Расстояния до существующих объектов капитального строительства превышают 30 м с каждой стороны, что является достаточным разрывом согласно СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

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	5194	100
2	Площадь застройки	1618	31
3	Площадь твердого покрытия	2796	54
4	Площадь под озеленение	780	15

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вид разрешенного использования «объекты торговли» отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны П5, в связи с этим требуется приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

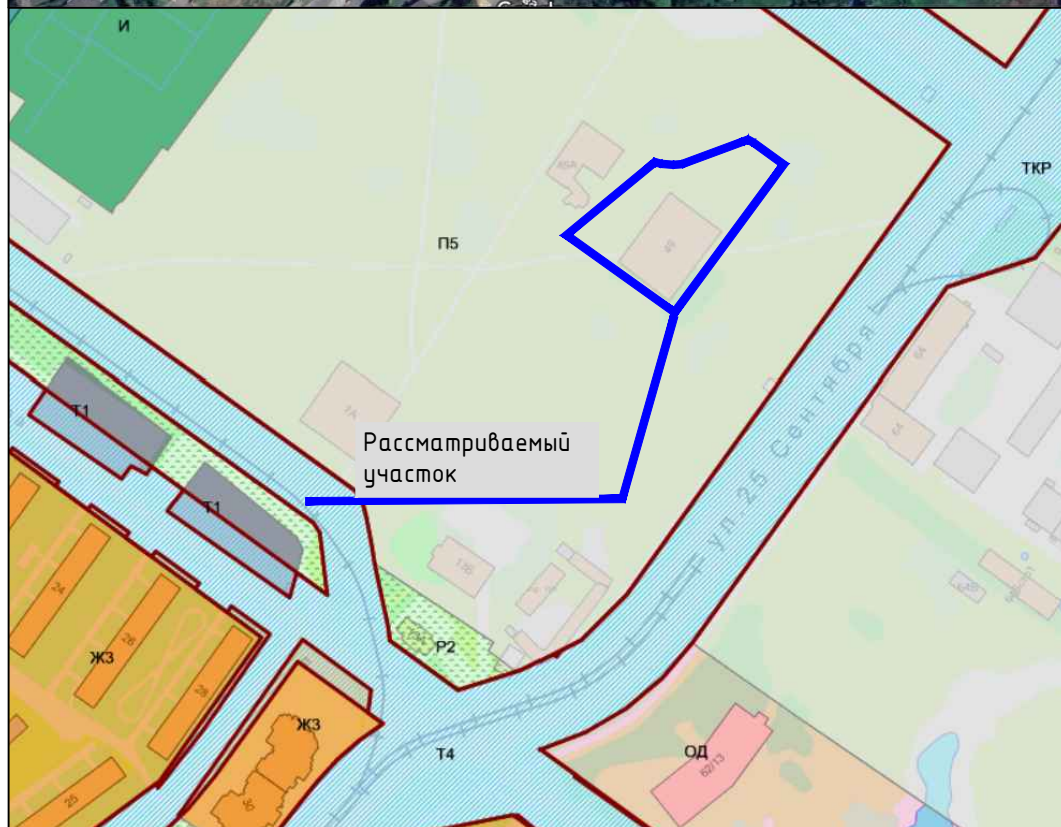
«Магазины» (код 4.4) относится к условно разрешенным видам использования территориальной зоны П5, соответствует фактическому использованию земельного участка и утвержденному проекту межевания территории квартала.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030907:149 с «объекты торговли» на «Магазины» 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 «Магазины» (код 4.4).

ПРИЛОЖЕНИЕ

Ситуационный план



П5 – Зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации

						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Магазины земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030907:149 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, на пересечении улиц 25 Сентября – Бабушкина		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Директор		Гаврилов			2025	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист
Разработал		Солодова			2025		П	1
						М1:1000	000 "МФЦ "БИНОМ"	

Формат А4

Схема земельного участка

Фрагмент проекта межевания территории



Экспликация земельных участков				
№ зем. уч-ка	Вид разрешенного использования по проекту	Вид использования земельного участка в соответствии с ЕГРН	S по проекту	S по сведениям ЕГРН
10	Магазины (4.4)	объекты торговли	5 194	4 570

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование	Этажность	Общая площадь, кв.м
1	Объект торговли	1	1 493,9
2	Склад негорюемых материалов	2	739,7

Технико-экономические показатели			
№	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	5194	100
2	Площадь застройки	1618	31
3	Площадь твердого покрытия	2796	54
4	Площадь под озеленение	780	15

- Условные обозначения**
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
 - существующие здания и сооружения
 - ① — номер объекта по экспликации
 - парковочные места (варианты размещения)
 - Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН
 - 67:27-6.1388 — Граница зоны с особыми условиями использования территории БКТП-6кВ ТП 1014
 - 67:00-6.88 — Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЛЭП-110 кВ "Смоленская ТЭЦ-2 — Смоленск-1 с отпайкой на ПС Смоленск-2" I цепь (ВЛ-143)

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

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Магазины земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030907:149 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, на пересечении улиц 25 Сентября – Бабушкина

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

Формат А4