

**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

ДОГОВОР № 20п/2025
от 14.03.2025 г

Заказчик: Картавенко Александр Николаевич

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования «Объекты дорожного
сервиса»(4.9.1) земельного участка с кадастровым номером
67:27:0031001:57 по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, городской округ город Смоленск, город
Смоленск, улица Шевченко, земельный участок 99Б**

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

ДОГОВОР № 20п/2025
от 14.03.2025 г

Заказчик: **Картавенко Александр Николаевич**

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования «Объекты дорожного
сервиса»(4.9.1) земельного участка с кадастровым номером
67:27:0031001:57 по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, городской округ город Смоленск, город
Смоленск, улица Шевченко, земельный участок 99Б**

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 изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации	7
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	10

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0031001:57

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Шевченко, земельный участок 99Б.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 5399 кв.м.

Вид разрешенного использования: Для размещения производственных зданий, под зданием сборно-разборным.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031001:57 расположен в Промышленном районе города Смоленска. Его территория граничит с севера с земельным участком 67:27:0031001:590 (вид разрешенного использования «под складом 2-й группы»), с юга с земельным участком 67:27:0031001:452 (вид разрешенного использования «под гаражом на 22 автомашины»), с востока с земельным участком 67:27:0031001:5 (вид разрешенного использования «для производственной базы»), с северо-запада с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – улице Индустриальной и существующему проезду территория земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031001:58.

На земельном участке расположены существующие объекты капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:250, наименование: нежилое здание (сборно-разборное), количество этажей: 1, общая площадь: 495,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 99Б, стр.3, объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:461, наименование: нежилое здание вспомогательного использования, количество этажей: 1, общая площадь: 187,1 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 99Б, стр.1, объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:462, наименование: нежилое здание вспомогательного использования, количество этажей: 1, общая площадь: 437,6 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 99Б, стр.2.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория находится в зоне с особыми условиями использования территории: 67:27-6.6137 – Санитарно-защитная зона для действующего объекта Открытого акционерного общества "Смоленское специальное конструкторско-технологическое бюро систем программного управления", площадка по адресу 214020, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 97 (участки с кадастровыми номерами: 67:27:0031001:310, 67:27:0031001:311,

67:27:0031001:313, 67:27:0031001:312, 67:27:0031001:307, 67:27:0031001:586, 67:27:0031001:587).

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

– 67:00-6.429 – Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ЗАО «Смолстром-Сервис» в микрорайоне «Новосельцы» г. Смоленска;

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 П2 – зона размещения производственных объектов II-V классов санитарной классификации.

Цели выделения зоны: формирование и развитие зоны размещения производственных объектов II - V классов санитарной классификации; обеспечение правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов II - V классов 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 Шевченко – улицы Индустриальной – по границе территориальной зоны П1 – по границе города Смоленска – по границе земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031007:2, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 05.12.2023 № 3454-адм (с внесенными изменениями от 07.03.2025 г. №301-адм), земельному участку присвоен вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)» 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 предполагается размещение новых объектов капитального строительства некапитального сооружения - для мойки и ремонта личных автомобилей, общая площадь: 123 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 99б. На участке расположены существующие объекты капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:250, наименование: нежилое здание (сборно-разборное), количество этажей: 1, общая площадь: 495,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 99б, стр.3, объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:461, наименование: нежилое здание вспомогательного использования, количество этажей: 1, общая площадь: 187,1 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 99б, стр.1, объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:462, наименование: нежилое здание вспомогательного использования, количество этажей: 1, общая площадь: 437,6 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д. 99б, стр.2. На территории расположена существующая автомобильная стоянка на 16 машин.

Вид разрешенного использования «Для размещения производственных зданий, под зданием сборно-разборным» соответствует фактическому использованию земельного участка, но отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны П2, 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 П2

земельному участку соответствует виды разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)»

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

Регламентом территориальной зоны П2 допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) Данный вид в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, относятся 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 использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны П2:

Предельные (минимальные и(или) максимальные) 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 3,5 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 не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается.

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

2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Земельный участок попадает в границы санитарно-защитной зоны для действующего объекта Открытого акционерного общества "Смоленское специальное конструкторско-технологическое бюро систем программного управления", площадка по адресу 214020, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 97 (участки с кадастровыми номерами: 67:27:0031001:310, 67:27:0031001:311, 67:27:0031001:313, 67:27:0031001:312, 67:27:0031001:307, 67:27:0031001:586,

67:27:0031001:587). В границах зоны допускается размещений объектов дорожного сервиса.

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.

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 к северо-восточной стороне планируемого здания. К объекту капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:250 беспрепятственный доступ пожарных машин ко всем сторонам здания. К объекту капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:461 беспрепятственный доступ пожарных машин к северо-восточной стороне существующего здания. К объекту капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031001:462 беспрепятственный доступ пожарных машин к северо-восточной, юго-восточной стороне существующего здания.

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	5 399	100
2	Площадь застройки	1243	23
3	Площадь твердого покрытия	4156	77
4	Количество существующих парковочных мест	16	-

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вид разрешенного использования «Для размещения производственных зданий, под зданием сборно-разборным» отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны П2, в связи с этим требуется приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

«Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) относится к условно разрешенным видам использования территориальной зоны П2, соответствует фактическому использованию земельного участка и утвержденному проекту межевания

территории квартала.

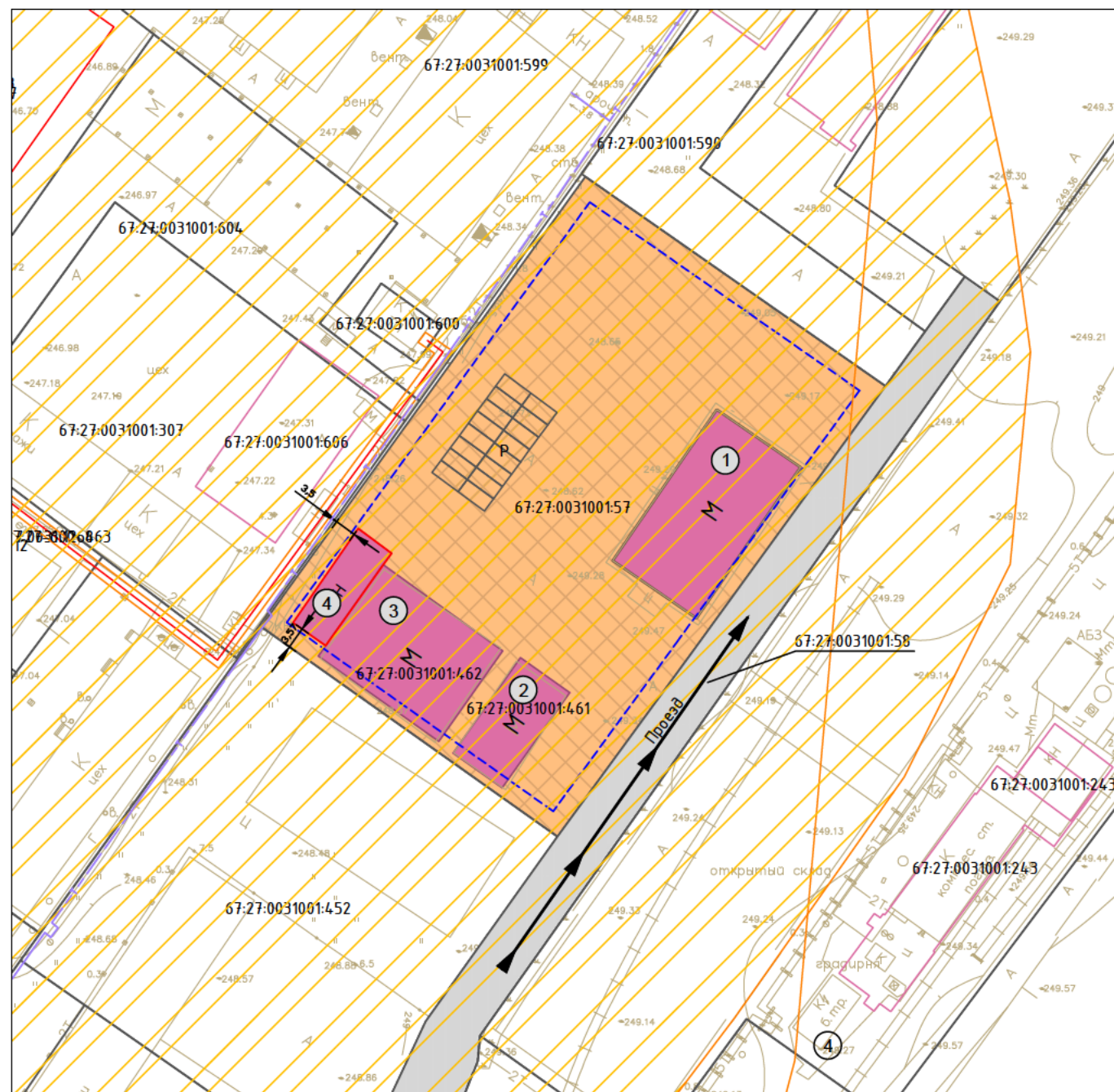
Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031001:57 с «Для размещения производственных зданий, под зданием сборно-разборным» на «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)» не противоречит градостроительным, санитарным и иным требованиям.

Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка земельного участка **возможно предоставление разрешения** на условно разрешенный вид использования земельного участка под «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1).

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ «Схема планировочной организации земельного участка, М 1:1000»

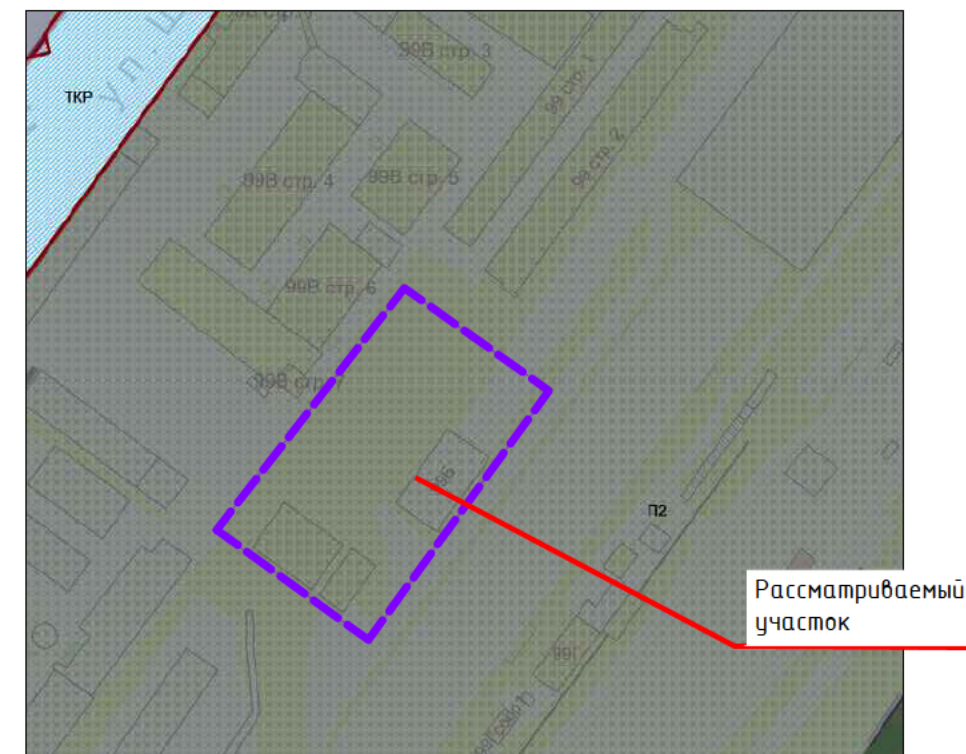
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031001:57



Условные обозначения

- 67:27:0031001:57 – границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 67:27:0031001:461 – контуры ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- объекты капитального строительства
- ① – номер объекта по экспликации
- 67:27:0031001:461 – охранные зоны инженерных коммуникаций, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- проектируемое здание и сооружение
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- улицы, проезды
- Р – парковочные места (существующие)
- площадки, тротуары, дорожки

Ситуационный план



Экспликация зданий и сооружений					
№	Наименование	Кадастровый номер	Этажность	S застройки, м²	Адрес
1	Нежилое здание	67:27:0031001:250	1	496	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 99Б, стр. 3
2	Нежилое здание	67:27:0031001:461	1	187	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 99Б, стр. 1
3	Нежилое здание	67:27:0031001:462	1	438	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 99Б, стр. 2
4	Нежилое здание	–	1	123	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко, д. 99Б

Техно-экономические показатели			
№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь участка	м²	5399
2	Площадь застройки	м²	1243
3	Площадь покрытий	м²	4156
4	Процент застройки участка	%	23
5	Количество машино-мест на существующей парковке	шт	16

						Местоположение объекта: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, улица Шевченко, земельный участок 99Б.			
						Технико – экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Объекты дорожного сервиса»(4.9.1) земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031001:57 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица Шевченко, земельный участок 99Б			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Директор		Гаврилов			2025		ПП	1	1
Разработал		Хромова			2025	М1:1000	ООО “МФЦ “БИНОМ”		