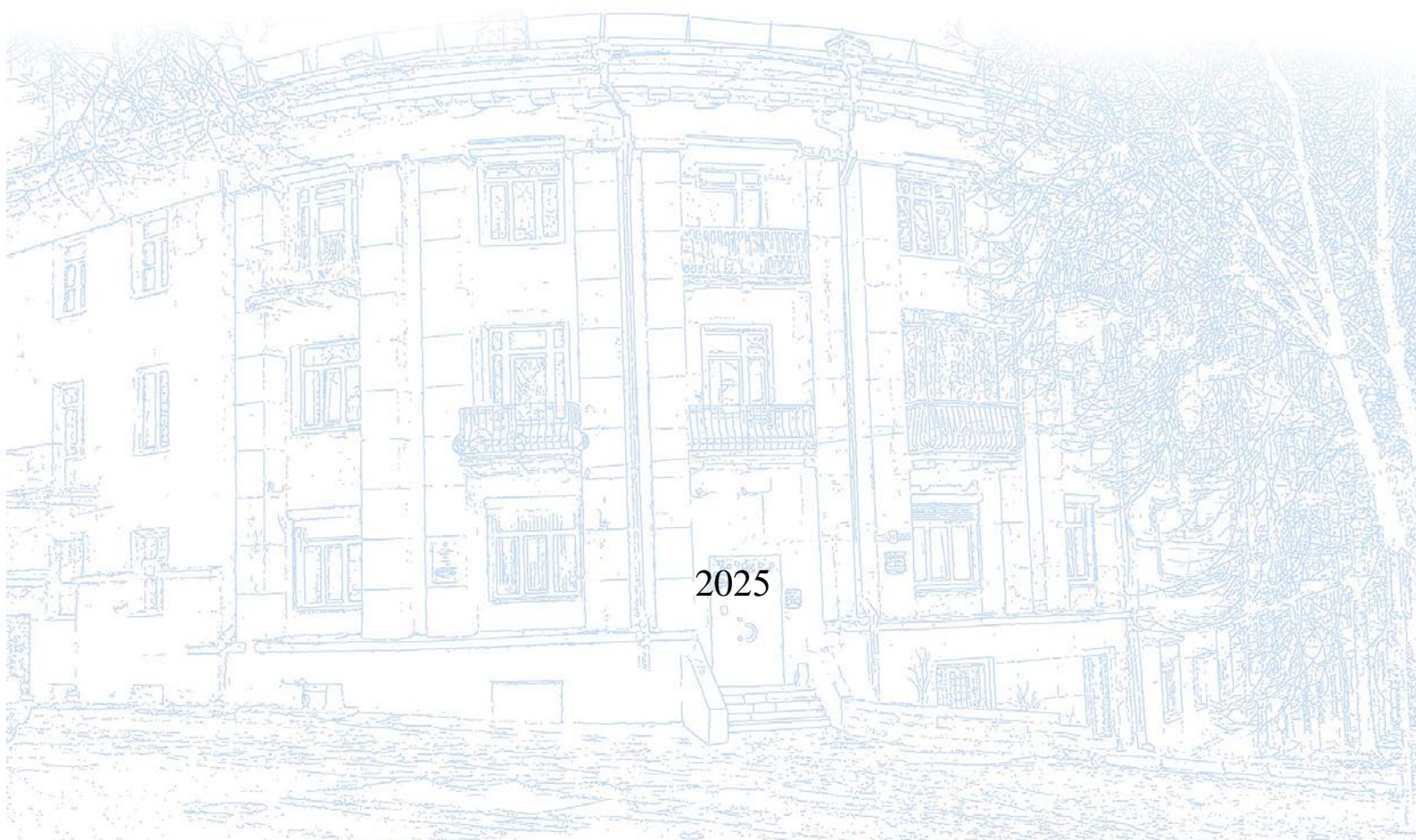


**Общество с ограниченной ответственностью
«Многофункциональный центр «Бюро инвентаризации, оценки
и межевания»**

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 разре-
шенный вид использования земельного участка с кадастро-
вым номером 67:27:0011907:658 по адресу: Смоленская об-
ласть, город Смоленск, поселок Подснежники, дом 2А**



**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 земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011907:658 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, поселок Подснежники, дом 2А

Директор



Гаврилов Д.А.

2025

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка с кадастровым номером
67:27:0011907:658 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, поселок
Подснежники, дом 2А

Введение

Технико-экономическое обоснование рассматривает возможность предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011907:658 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» при условии выполнения требований градостроительных, санитарных, противопожарных и иных норм, а также соблюдении прав третьих лиц.

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ
ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0011907:658

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, п. Подснежники, 2А.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 959 кв.м.

Вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0011907:658 расположен в Заднепровском районе города Смоленска. Его территория граничит:

- с северо-западной стороны с земельными участками с кадастровыми номерами 67:27:0011907:657 (вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства») и 67:27:0011907:85(вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»);

- с юго-западной стороны – с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности - территория общего пользования, проезд;

- с юго-восточной стороны - с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0011907:639 (вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства»),

- с северо-восточной стороны - с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности – территория общего пользования, проезд.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – проезду, проходящему с

северной стороны.

На земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0011907:396. Назначение – жилой дом. Площадь объекта согласно сведениям из ЕГРН – 89,5 кв.м, количество этажей – 2 этажа. Дата постановки на кадастровый учет: 19.07.2013.

Также на участке расположены хозяйственные постройки, в том числе для содержания сельскохозяйственных животных: мелкого рогатого скота (коз) и птицы (кур).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости на рассматриваемой территории нет наложений зон с особыми условиями использования территории.

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 функциональной зоне – жилая зона.

В соответствии с генеральным планом города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено. На близлежащей территории расположена территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ федерального значения «Двадцать курганов», IX-X вв. н.э., включенного в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов РФ, ее границы не пересекаются с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0011907:658.

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 Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные (одноквартирные) жилые дома и жилые дома блокированного типа;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

2. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории

На территории земельного участка не планируется новое строительство или реконструкция объектов капитального строительства.

В связи с размещением на территории хозяйственных построек для содержания сельскохозяйственных животных необходимо изменение вида разрешенного использования земельного участка по фактическому пользованию на «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», который согласно утвержденного классификатора видов разрешенного использования позволяет размещение жилого дома, (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

2.2. Соответствие вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации

Фактическому использованию земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011907:658 соответствует вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (2.2).

Регламентом территориальной зоны Ж1 допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (2.2). 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.

Соответствие градостроительным регламентам территориальной зоны Ж1:

1. Предельные размеры земельного участка 1000 – 1800 кв.м. Фактическая площадь земельного участка 959 кв.м, что меньше минимальной площади. Увеличение земельного участка невозможно ввиду стесненности – участок примыкает к другим участкам и территориям общего пользования, необходимым для доступа к другим земельным участкам.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- не менее 5 м со стороны улиц и проездов;
- не менее 3 м со стороны смежных участков.

Фактические расстояния от новых хозяйственных построек до границ земельного участка соответствуют нормативам – более 3 м.

Расстояния от границ земельного участка до существующего жилого дома соответствуют с трех сторон, со стороны проезда расстояние меньше нормативного (1,2 м от стены дома до границы участка) ввиду сложившейся застройки. Жилой дом не планируется подвергать реконструкции.

3. Максимальное количество этажей – четыре надземных этажа, включая мансардный. Объекты полностью соответствуют параметру – имеют 1-2 этажа.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%. Фактический процент застройки земельного участка составляет 17%.

5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов катального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V. Жилой дом и хозяйственные постройки личного подсобного хозяйства не относятся к опасным объектам.

6. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – 1 место на земельный участок.

2.3. Транспортная и пешеходная инфраструктура

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – существующему проезду, проходящему с северной стороны земельного участка.

2.4. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Жилой дом и хозяйственные постройки личного подсобного хозяйства не относятся к опасным объектам по санитарной классификации. Объектов, для которых требуется санитарно-защитная зона, на территории не расположено и не планируется к размещению, наложения санитарно-защитных зон других объектов отсутствуют.

Уровни шумового воздействия при эксплуатации зданий и сооружений не превышают нормативных значений.

Высота и конфигурация объектов исключают отеняющего влияния на

окружающую застройку.

2.5. Соблюдение противопожарных требований

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

Подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине с одной продольной стороны - к одноэтажным зданиям и сооружениям вышеуказанных классов, а также к многоэтажным зданиям и сооружениям вышеуказанных классов с меньшей высотой при выполнении условий: оконные проемы всех помещений или квартир выходят на сторону пожарного подъезда либо все помещения или квартиры имеют двустороннюю ориентацию. Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее: 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно. Планировочные решения малоэтажной жилой застройки домами класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (до 3 этажей включительно), а также садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ должны обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 м. К жилому дому с северной стороны примыкает существующий проезд шириной не менее 10 м, обеспечивающий беспрепятственный доступ пожарных машин к продольной стороне здания. Также имеется подъезд к южной стороне земельного участка шириной не менее 3,5 м.

Расстояния от новых хозяйственных построек до существующих объектов капитального строительства превышают 10 м с каждой стороны, что является достаточным разрывом для пожарной безопасности. Жилые дома по сложившейся ситуации имеют достаточно плотную застройку, но обеспечены беспрепятственным доступом пожарной техники, как минимум, с одной стороны, а также квартал обеспечен системой водопровода.

Изменение вида разрешенного использования с «Для индивидуального жилищного строительства» на «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» не повлияет на пожарную безопасность объектов.

2.6. Соблюдение ветеринарных правил и требований

Согласно акта осмотра личного подсобного хозяйства в п. Подснежники, д. 2А от 18 декабря 2024 г., проведенного ветеринарными врачами ОГБУВ «Госветслужба», в личном подсобном хозяйстве содержится: 5 кур-несушек, 1 петух, 4 головы мелкого рогатого скота (коз), 4 собаки.

На момент осмотра животные и птицы здоровы, средней упитанности.

Козы содержатся отдельно в деревянном сарае. Птицы содержатся отдельно от коз, в деревянном сарае.

Выгул коз осуществляется в лесополосе, рядом с домом владельца.

Птицы содержатся безвыгульно.

Отходы жизнедеятельности птицы и коз складываются на отдельные бетонированные площадки в ящики, огороженные шифером.

Территория подворья полностью огорожена сплошным забором.

Продукты, полученные в подворье, используются в личных целях.

Со слов владельца, в помещениях проводится дезинфекция, дератизация, дезинсекция и регулярная механическая очистка помещения.

В заключении акта указано: на момент осмотра 18.12.2024 условия содержания животных и птицы признано удовлетворительным в ветеринарно-санитарном отношении. Владелец ознакомлен с ветеринарно-санитарными правилами содержания животных. Владелец согласен предоставлять животных ветеринарным специалистам для проведения профилактических и диагностических мероприятий.

Согласно «Ветеринарных правил содержания овец и коз в целях их воспроизводства, выращивания и реализации», утвержденных Приказом Министерством сельского хозяйства Российской Федерации от 1 ноября 2022 года N 774, при содержании мелкого рогатого скота в Хозяйствах минимальное расстояние от конструкции стены или угла помещения для содержания МРС (ближайших по направлению к жилому помещению, расположенному на соседнем участке) до границы соседнего участка зависит от количества содержащихся в нем МРС и должно соответствовать минимальному расстоянию: при поголовье МРС не более 10 голов – 10 м.

Расстояние от помещения, в котором содержится МРС, до границы земельного участка, смежной с участком 67:27:0011907:639, составляет 10 м. Расстояние от помещения, в котором содержится МРС, до границы земельного участка, смежной с участком 67:27:0011907:657, составляет 8,3 м, что меньше нормативного. Собственники земельного участка 67:27:0011907:657 и 67:27:0011907:85 дают свое согласие на размещение в границах соседнего участка МРС при данных условиях. Расстояние от помещения, в котором содержится МРС, до границы земельного участка с юго-западной стороны составляет 19,8 м.

Расстояние от помещения, в котором содержится МРС, до жилого дома – 21 м.

Действующие «Ветеринарные правила содержания птицы на личных подворьях граждан и птицеводческих предприятиях открытого типа» не определяют точное расстояние от помещений для содержания птиц до границ участка. Согласно СП 53.13330.2019. «Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть: от отдельно стоящей хозяйственной постройки с помещениями для содержания скота и птицы - 4 м.

Расстояние от помещения, в котором содержится птица, до границы земельного участка, смежной с участком 67:27:0011907:639, составляет 6 м; до границы земельного участка, смежной с участком 67:27:0011907:85, составляет

10 м. Расстояние от помещения, в котором содержится птица, до границы земельного участка с юго-западной стороны составляет 11,9 м.

Таким образом в границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011907:658 соблюдаются ветеринарные правила и требования, за исключением расстояния между помещением для МРС и границей земельного участка 67:27:0011907:657, собственники которого дают свое согласие на размещение в границах соседнего участка МРС при данных условиях.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	959	100
2	Площадь застройки, в том числе:	163	17
	жилой дом	90	9
	хозяйственные постройки	73	8

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0011907:658 расположен существующий жилой дом и размещены хозяйственные постройки, в том числе для содержания сельскохозяйственных животных. На участке не планируется реконструкция или новое строительство объектов капитального строительства. Размещение хозяйственных построек совершено с соблюдением отступов от границ земельного участка.

Фактическому использованию земельного участка соответствует вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», который согласно утвержденного классификатора видов разрешенного использования позволяет размещение жилого дома, (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

В связи с этим требуется изменение вида разрешенного использования с «Для индивидуального жилищного строительства» на «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

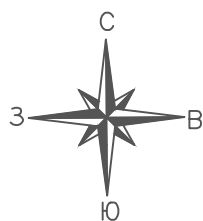
Вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» относится к условно

разрешенным видам использования территориальной зоны Ж1 и соответствует фактическому использованию земельного участка.

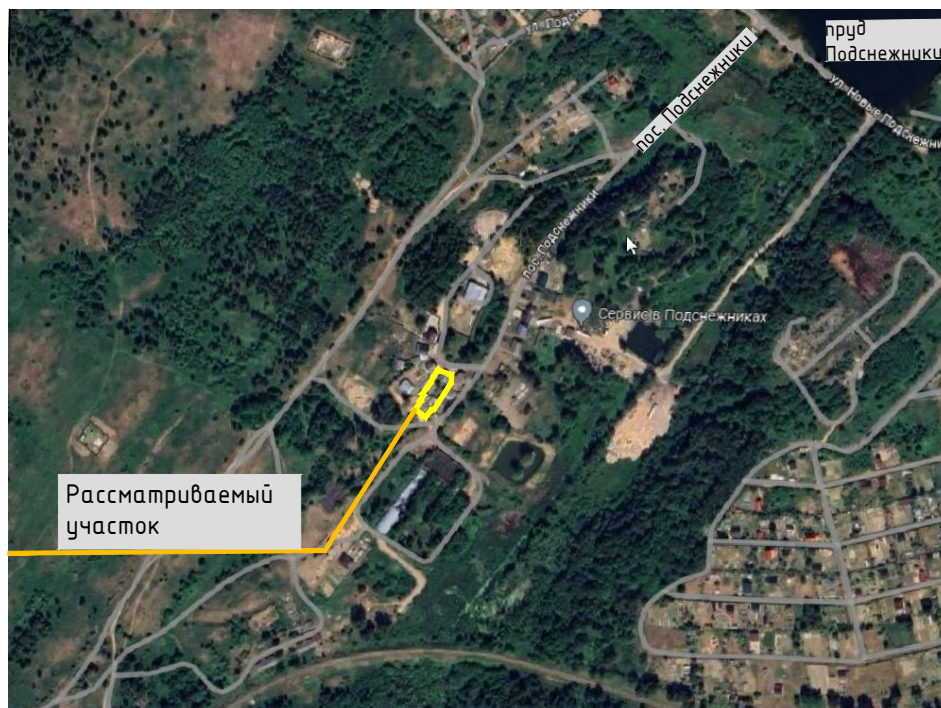
Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011907:658 не противоречит градостроительным, санитарным и иным требованиям, не затрагивает интересы третьих лиц.

Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка фактическому использованию ***возможно предоставление разрешения*** на условно разрешенный вид использования земельного участка.

ПРИЛОЖЕНИЕ



Ситуационный план

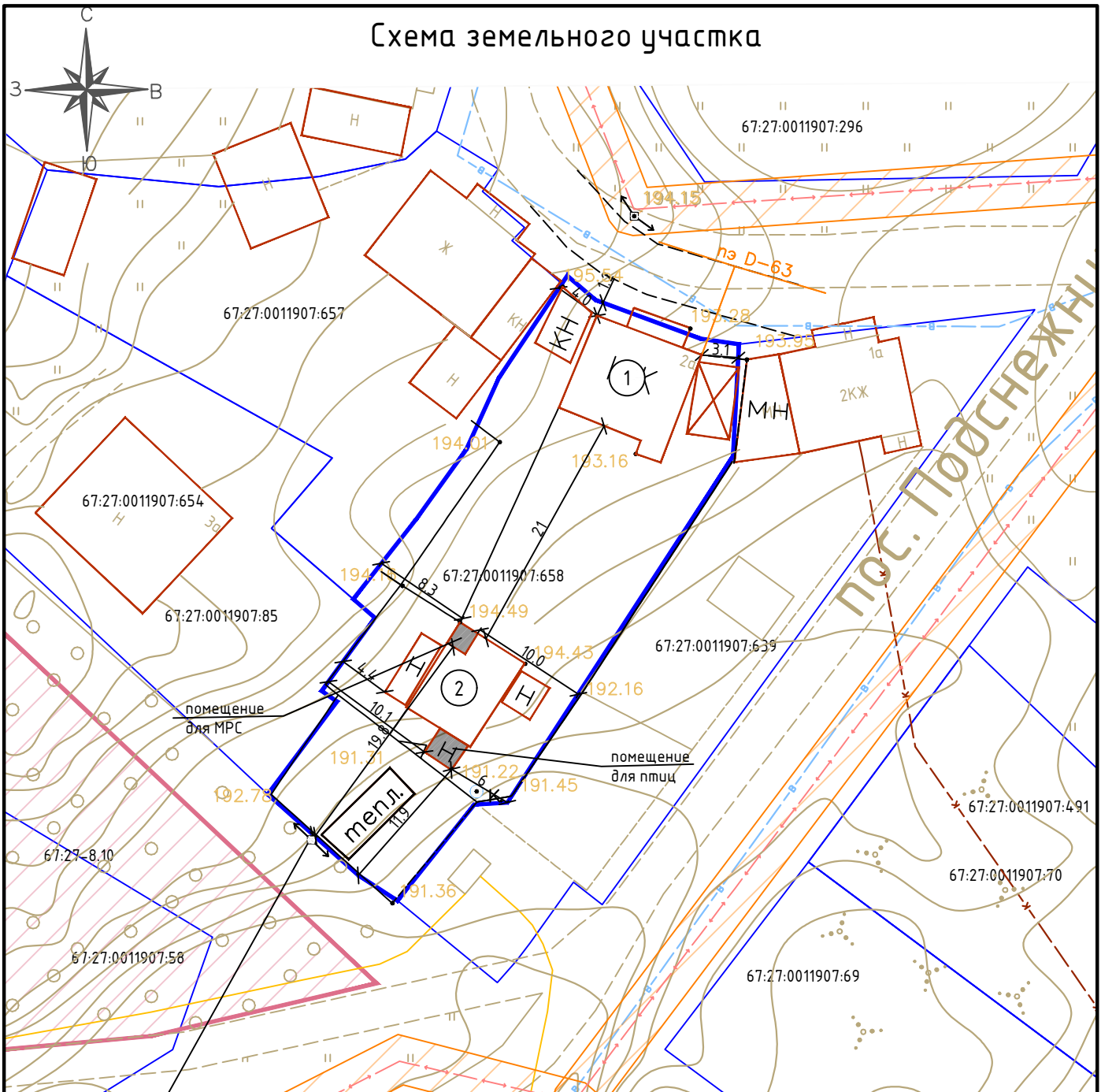


Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа

						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011907:658 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, поселок Подснежники, дом 2А		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Директор		Гаврилов			2025	Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист
Разработал		Солодова			2025			1
						М1:1000	000 "МФЦ "БИНОМ"	

Формат А4

Схема земельного участка



Условные обозначения

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- существующие здания и сооружения
- номер объекта по экспликации
- Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 67:27-8.10 - Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов РФ федерального значения "Двадцать курганов", IX-X вв. н.э., включенного в единый государственный реестр ОКН (памятников истории и культуры) народов РФ

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Этаж-ность	Площадь застройки, кв.м
1	Жилой дом	2	90
2	Хозяйственная постройка	1	73

Технико-экономические показатели

№	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	959	100
2	Площадь застройки	163	17

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0011907:658 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, поселок Подснежки, дом 2А

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

Технико-экономическое обоснование

М1:500

Стадия	Лист	Листов
	2	2

ООО "МФЦ "БИНОМ"

Формат А4