

**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 № 38п/2025
от 21.05.2025 г

Заказчик: Беспаленков Сергей Александрович

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования «Объекты дорожного
сервиса»(4.9.1) земельного участка с кадастровым номером
67:27:0000000:8311 по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, городской округ город Смоленск, город
Смоленск, на пересечении улиц Попова и 25 Сентября**



**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 № 38п/2025

от 21.05.2025 г

Заказчик: Беспаленков Сергей Александрович

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**возможности предоставления разрешения на условно
разрешенный вид использования «Объекты дорожного
сервиса»(4.9.1) земельного участка с кадастровым номером
67:27:0000000:8311 по адресу: Российская Федерация,
Смоленская область, городской округ город Смоленск, город
Смоленск, на пересечении улиц Попова и 25 Сентября**

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	9

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:8311

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, на пересечении улиц Попова и 25 Сентября.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 2587 кв.м.

Вид разрешенного использования: под автостояночным комплексом (сооружение дорожного транспорта).

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:8311 расположен в Промышленном районе города Смоленска. Его территория граничит с востока с земельными участками 67:27:0000000:2698 (вид разрешенного использования «объекты коммунального хозяйства и транспорта (под автокомплекс самообслуживания с постами мойки и технического обслуживания легковых автомобилей)» 67:27:0030907:17 (вид разрешенного использования «для проведения изыскательских работ по размещению автогазозаправочной станции легковых автомобилей»), с севера с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с запада с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с юга 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 территория земель общего пользования.

На земельном участке расположены существующие объекты капитального строительства, наименование: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 236,3 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, на пересечении улиц Попова и 25 Сентября, объект капитального строительства, наименование: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 541,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, на пересечении улиц Попова и 25 Сентября.

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:

- 67:27-6.4720 Зона с особыми условиями использования территории

Теплосеть ЮЗ части города от НО-1 до ТК-10 (Инв.№ С000002265);

- 67:00-6.93 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЛЭП -110 кВ "Смоленск-1 - Заводская с отпайкой на ПС Южная" (ВЛ-122) г. Смоленск и Смоленский район Смоленской области;

- 67:00-6.97 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ЛЭП -110 кВ "Смоленск-1 - Чернушки с отпайкой на ПС Южная" (ВЛ-121) г. Смоленск и Смоленский район Смоленской области;

- 67:27-6.4807 Зона с особыми условиями использования территории Водяная теплосеть района Поповки (инв. №С000002087);

-67:27-6.5699 Зона с особыми условиями использования территории ВЛ 0,4кВ №18 ТП 320

-67:27-6.5471 Зона с особыми условиями использования территории Л-1902 РП 19;

- 67:27-6.2152 Зона с особыми условиями использования территории - Л-634 ПС Смоленск-1

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 планировки и проекта 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 присвоены виды 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 участке расположены существующие объекты капитального строительства, наименование: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 236,3 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, на пересечении улиц Попова и 25 Сентября, объект капитального строительства, наименование: нежилое здание количество этажей: 1, общая площадь: 541,7 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, на пересечении улиц Попова и 25 Сентября. На территории расположена существующая автомобильная стоянка на 20 машин.

Вид разрешенного использования «под автостояночным комплексом (сооружение дорожного транспорта)» 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 виды разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)»

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: «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, 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 использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны П5:

Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 17 части II Правил.

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, – V.

2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка

Земельный участок частично 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 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 объектам примыкает существующий проезд шириной не менее 6 м, обеспечивающий беспрепятственный доступ пожарных машин к всем сторонам зданий.

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	2587	100
2	Площадь застройки	778	30
3	Площадь твердого покрытия	1809	70
4	Количество существующих парковочных мест	20	-

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вид разрешенного использования «под автостояночным комплексом (сооружение дорожного транспорта)» 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.

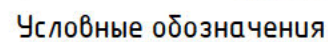
«Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) относится к условно разрешенным видам использования территориальной зоны П5, соответствует фактическому использованию земельного участка и утвержденному проекту межевания территории квартала.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:8311 с «под автостояночным комплексом (сооружение дорожного транспорта)» 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

СЕР



- – граница красных линий

Формат А3