

**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 «Ремонт автомобилей»  
земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0020801:355**

**по адресу: Смоленская область, город Смоленск,  
Краснинское шоссе, земельный участок №37В**





**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 «Ремонт автомобилей»**

**земельного участка с кадастровым номером**

**67:27:0020801:355**

**по адресу: Смоленская область, город Смоленск,  
Краснинское шоссе, земельный участок №37В**

**Директор**

**Гаврилов Д.А.**

**Архитектор-градостроитель**

**Солодова Т.Д.**

**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 .....	5
2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории .....	5
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.....	7
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	7
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	8

# **1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ**

## **1.1. Характеристика земельного участка**

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020801:355

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, земельный участок №37В.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 333 кв.м.

Вид разрешенного использования: Хранение автотранспорта.

В отношении земельного участка действует договор аренды между Администрацией города Смоленска и Тертычной Н.В. от 20.06.2024 № 906/н.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020801:355 расположен в Ленинском районе города Смоленска. Его территория граничит с севера и запада с неразграниченным землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности;

с юга с земельным участком 67:27:0020801:57 (вид разрешенного использования «под складом кислородно-ацетиловых баллонов») и с земельным участком 67:27:0020801:101 (вид разрешенного использования «под гаражом №38,39»);

с востока с земельным участком 67:27:0000000:7603 (вид разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса»).

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – с Краснинского шоссе по существующему проезду.

На земельном участке расположено нежилое здание с кадастровым номером 67:27:0020801:62, наименование: гараж, количество этажей: 2, общая площадь: 210,9 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, гаражно-строительный кооператив «Комета», гараж 35, 36, 37. Объект находится в собственности у Тертычной Н.В. (№ 67-67-01/146/2010-942 от 01.09.2010).

Также через земельный участок проходит сооружение электроэнергетики с кадастровым номером 67:27:0000000:3271 – кабельная линия 10кВ: ТП-Сантехмонтаж- КТП-880.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория находится в зоне с особыми условиями использования территории: 67:27-6.6260 - Санитарно-защитная зона для АЗС № 67144, расположенной по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, шоссе Краснинское, д. 35-б, строение 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 зоне транспортной инфраструктуры.

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 Т1 – Зона размещения гаражей и предприятий автосервиса.

Цели выделения зоны: формирование комплексов объектов транспортной инфраструктуры.

В соответствии с проектом межевания территории в городе Смоленске в границах Краснинского шоссе – улицы Альберта Иванова – по границе города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 21.09.2022 № 2722-адм, земельному участку присвоен вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей».

## **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 67:27:0020801:62, наименование: гараж, количество этажей: 2, общая площадь: 210,9 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, гаражно-строительный кооператив «Комета», гараж 35, 36, 37. Дата присвоения кадастрового номера: 26.08.2013.

Планируется изменение назначения здания с «гаража» под автосервис без изменения этажности и площади застройки здания, в связи с тем, что здание используется под автосервис, в нем осуществляется комплекс услуг, связанный с техническим обслуживанием и ремонтом автотранспорта. Количество постов

обслуживания: 3.

Въезд на территорию земельного участка осуществляется с западной стороны по существующему проезду, выходящему на Краснинское шоссе.

Вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» не соответствует фактическому и планируемому использованию земельного участка, в связи с этим требуется изменение вида разрешенного использования земельного участка. В соответствии с перечнем видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Т1 земельному участку соответствует вид разрешенного использования «ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) – размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

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

Регламентом территориальной зоны Т1 допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с видом разрешенного использования: «ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4). 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 «ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1:

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 – не соответствует, с трех сторон фактически отсутствуют отступы от границ земельного участка до объекта. На территории в районе данного земельного участка существует (более 10 лет) плотная застройка объектов для хранения и обслуживания автотранспорта, не предусматривающая отступы между объектами.

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, – IV – соответствует - объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяжных работ) относятся к V классу опасности; объекты по обслуживанию легковых автомобилей более 5 постов, в том числе с малярно-жестяжными работами относятся к IV классу опасности.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков для объектов транспорта – не устанавливается.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается.

### **2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка**

Земельный участок попадает в границы санитарно-защитной зоны для АЗС № 67144, расположенной по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, шоссе Краснинское, д. 35-б, строение 1. Санитарно-защитная зона допускает размещение объектов для обслуживания автотранспорта.

Ориентировочная санитарно-защитная зона от объектов IV класса опасности – 100 м. В радиусе 100 м от земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020801:355 отсутствуют объекты жилого, рекреационного назначения и иные объекты, размещение которых недопустимы в границах санитарно-защитных зон.

### **2.4. Соблюдение противопожарных требований**

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

К объекту с западной стороны примыкает существующий проезд шириной не менее 6 м, обеспечивающий беспрепятственный доступ пожарных машин к продольной стороне здания.

## **3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	333	100
2	Площадь застройки	121	36
3	Площадь твердого покрытия	212	64

#### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

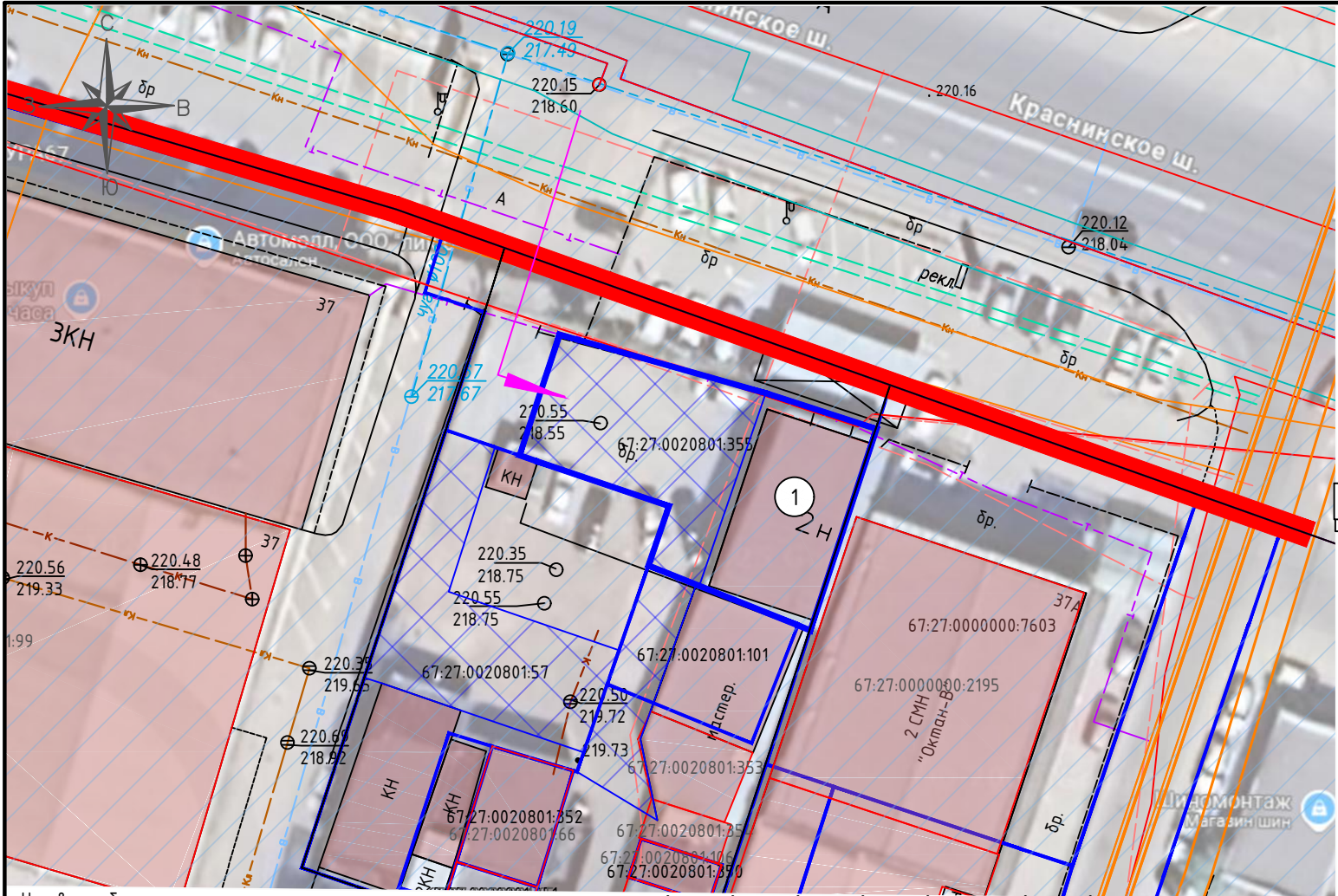
«Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) относится к условно разрешенным видам использования территориальной зоны Т1, соответствует фактическому и планируемому использованию земельного участка и утвержденному проекту межевания территории квартала.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020801:355 с «Хранение автотранспорта» на «Ремонт автомобилей» не противоречит градостроительным, санитарным и иным требованиям.

Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка фактическому использованию ***возможно предоставление разрешения*** на условно разрешенный вид использования земельного участка под «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4).



Схема земельного участка



Фрагмент проекта межевания территории



№ зем. уч.	Вид разрешенного использования земельного участка по проекту	Вид использования земельного участка в соответствии с ЕГРН	№ по проекту	№ по сведениям ЕГРН	Примечание
17	Ремонт автомобилей (L5.9.1.4)	Хранение автомобилей	333	333	67:27:0020801:355

Экспликация зданий и сооружений			
№	Наименование	Этаж-ность	Общая площадь, кв.м
1	Гараж (67:27:0020801:62)	2	210,9

Технико-экономические показатели			
№	Показатель	Площадь, кв.м	Баланс территории, %
1	Площадь земельного участка	333	100
2	Площадь застройки	121	36
3	Площадь твердого покрытия	212	64

Формат А4

Условные обозначения

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- красные линии
- существующие здания и сооружения
- ① — номер объекта по экспликации
- Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 67:27-6.6260 Санитарно-защитная зона для АЗС № 67144, расположенной по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, шоссе Краснинское, д. 35-б, строение 1
- зоны действия публичных сервитутов согласно проекта межевания
- въезд на участок

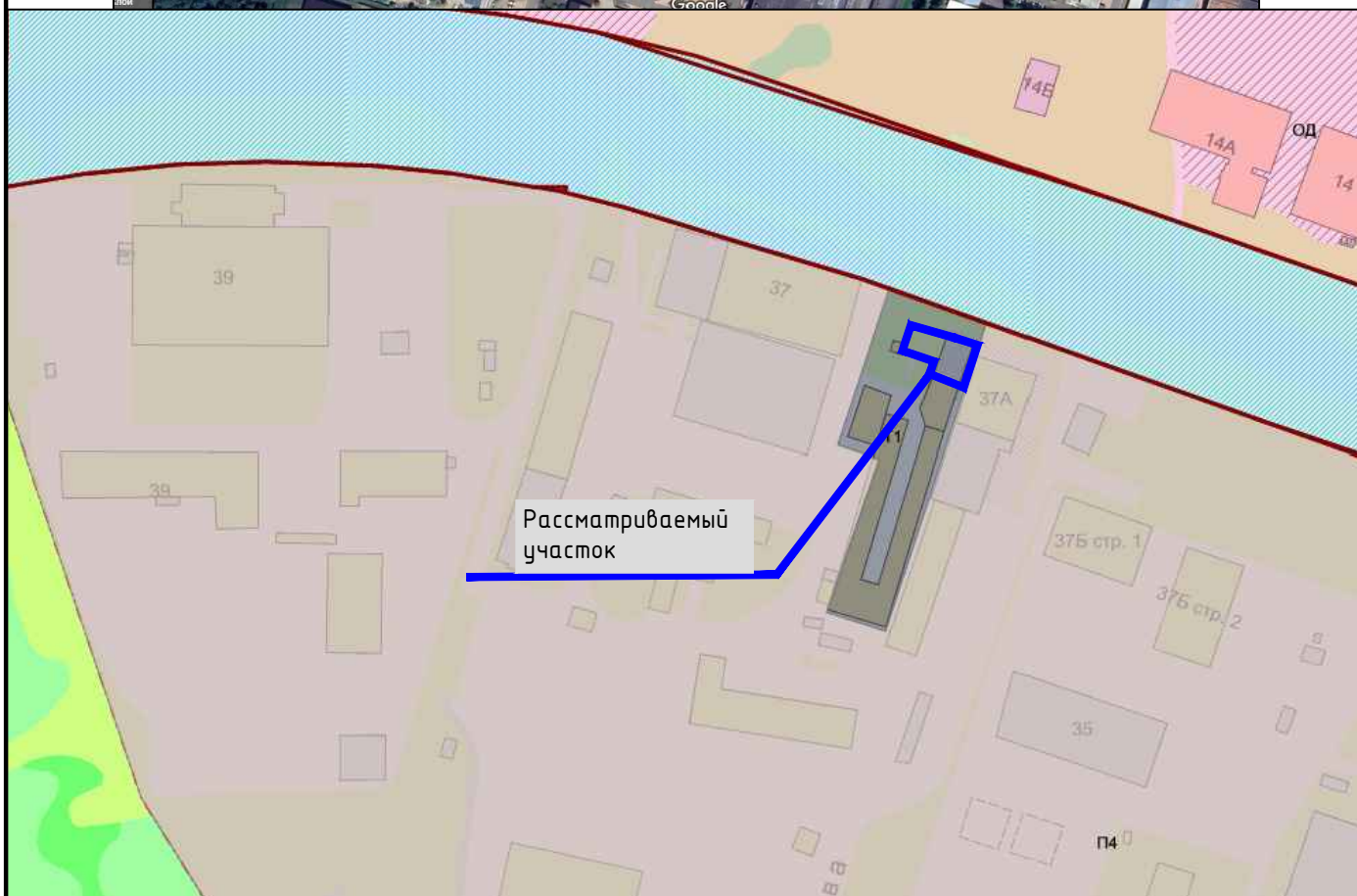
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Гаврилов				2025
Разработал	Солодова				2025

Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования  
Ремонт автомобилей земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020801:355  
по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, земельный участок №37В

Технико-экономическое обоснование	Стадия	Лист	Листов
	П	2	2
М1:500		ООО "МФЦ "БИНОМ"	



# Ситуационный план



Т1 - Зона размещения гаражей и предприятий автосервиса

						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Ремонт автомобилей земельного участка с кадастровым номером 67:27.0020801:355 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, Краснинское шоссе, земельный участок №37В		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Директор		Гаврилов			2025	Технико-экономическое обоснование		
Разработал		Солодова			2025			
						Ситуационный план		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
						000 "МФЦ "БИНОМ"		

Формат А4