



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

**Технико-экономическое обоснование**

возможности предоставления разрешения на условно  
разрешенные виды использования 3.4.1, 3.9, 3.9.2 земельного  
участка с кадастровым номером 67:27:0020306:149, по адресу:  
Российская Федерация, Смоленская область, городской округ  
город Смоленск, город Смоленск, в границах улиц Войкова  
и Коненкова

Смоленск  
2025 г.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ПРОСТРАНСТВО»**

Юр. адрес: 214018 Смоленская область, г. Смоленск, пер. Киевский, д. 18, кв. 265

E-mail: [abprostranstvo@mail.ru](mailto:abprostranstvo@mail.ru)

Тел.: 8(920)331-37-98, 8(900)223-63-14

---

Член Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010),  
регистрационный номер в реестре членов П-153-006732215069-2328,  
дата регистрации в реестре членов 24.05.2024г.

**Технико-экономическое обоснование**

возможности предоставления разрешения на условно  
разрешенные виды использования 3.4.1, 3.9, 3.9.2 земельного  
участка с кадастровым номером 67:27:0020306:149, по адресу:  
Российская Федерация, Смоленская область, городской округ  
город Смоленск, город Смоленск, в границах улиц Войкова  
и Коненкова

**Генеральный директор**

**С.В.Жариков**

**Архитектор**

**А.Г.Сколышева**

Смоленск  
2025 г.

## Оглавление

1. Современное состояние рассматриваемой территории.....	1
1.1 Характеристика земельного участка .....	1
2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования .....	3
2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории .....	3
2.2 Соответствие изменения вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации .....	3
Заключение .....	4
Приложение .....	5

# 1. Современное состояние рассматриваемой территории

## 1.1 Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0020306:149

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, между улицами Войкова и Коненкова

Категория земель: земли населенных пунктов.

Виды разрешенного Предоставление коммунальных услуг, общежития, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично- дорожная сеть, благоустройство территории

Площадь земельного участка: 3 256 кв. м.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020306:149 (далее – Земельный участок) расположен в Центральной части г. Смоленск (в исторической части).

Территория Земельного участка граничит:

— с севера с земельным участком 67:27:0020306:11 (вид разрешенного использования «под здание обсерватории») и земельным участком 67:27:0020306:368 (вид разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг, общежития, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории»),

— с востока граничит с земельным участком 67:27:0020306:368 (вид разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг, общежития, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории»),

— с юга с земельным участком 67:27:0020306:3 (вид разрешенного использования Предоставление коммунальных услуг, общежития, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение научной деятельности, проведение научных исследований, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории»), с земельным участком 67:27:0020306:41 (вид разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг, общежития, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение научной деятельности, проведение научных исследований, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории»)

— с запада с земельным участком 67:27:0020306:41 (вид разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг, общежития, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, средне и высшее профессиональное образование, обеспечение научной деятельности, проведение научных исследований, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, улично-дорожная сеть, благоустройство территории»)

Доступ к рассматриваемому Земельному участку осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:7036 (ул. Войкова) и земельный участок 67:27:0020306:41.

Земельный участок свободен от застройки.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости территория Земельного участка находится в зоне с особыми условиями использования территории: Территория объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения «Культурный слой города, IX-XVII вв.», расположенного по адресу: г. Смоленск.

Ограничения территориальной зоны: Содержание ограничений приведены в проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры города Смоленска (утвержден решением Исполнительного комитета Смоленского областного Совета депутатов трудящихся от 03.09.1982 № 528 «О проекте охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры гор. Смоленска»), историко-архитектурного и историко-археологического опорного плана г. Смоленска (утвержден решением Смоленской областной Думы от 31.10.1996 № 171 «Об историко-архитектурном и историко-археологическом опорном плане г. Смоленска»).

## **2. Обоснование возможности изменения вида разрешенного использования**

### **2.1 Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории**

Земельный участок расположен в территориальной зоне (P2) в соответствии с утвержденными Правилами землепользования Постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм, от 15.09.2023 № 2505-адм, от 26.12.2024 № 3160-адм, от 17.07.2025 № 1073-адм, от 25.09.2025 № 1440-адм).

На территории Земельного участка предполагается размещение учебно-лабораторного корпуса Межвузовского кампуса в г. Смоленске. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Смоленский государственный университет».

Земельный участок в дальнейшем будет переведен в территориальную зону ОЖИ.

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

Регламентом территориальной зоны (P2) утвержденный Постановлением Администрации города Смоленска от 17.07.2025 № 1073-адм допускается возможность присвоить Земельному участку следующие виды разрешенного использования амбулаторно - поликлиническое обслуживание (3.4.1), обеспечение научной деятельности (3.9), проведение научных исследований 3.9.2

Указанные виды разрешенного использования 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.

Все необходимые технико-экономические показатели для Земельного участка с указанными видами разрешенного использования (3.4.1), (3.9), (3.9.2) будут установлены дополнительно.

## **Заключение**

Виды разрешенного использования (3.4.1), (3.9), (3.9.2) присутствуют в перечне условно разрешенных видов использования в территориальной зоне (P2).

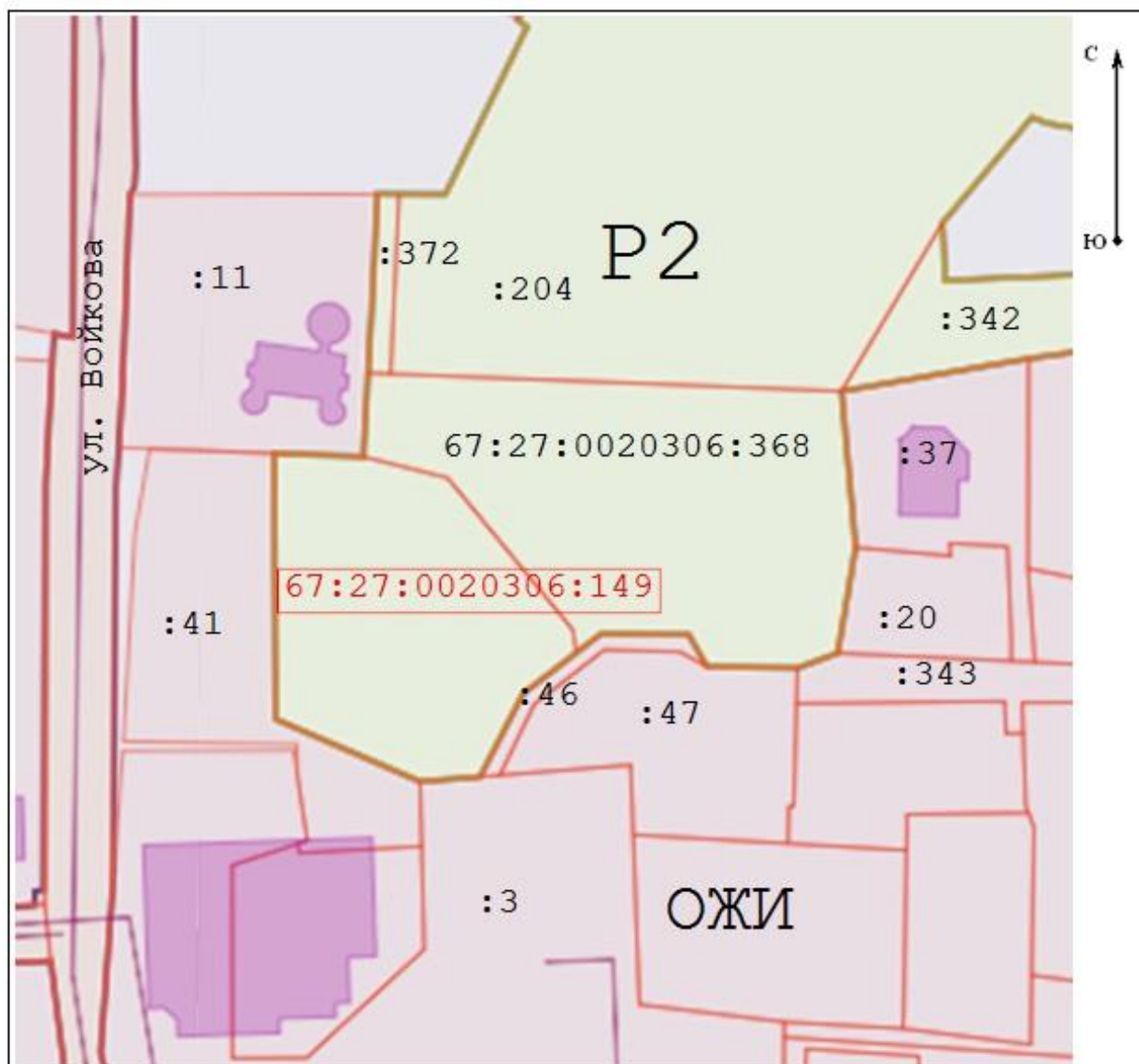
Присвоение Земельному участку дополнительно условно разрешенных видов использования не противоречит ранее утвержденным Правилам землепользования и застройки города Смоленска, утвержденным постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Смоленска» (в редакции от 10.08.2022 № 2309-адм, от 01.08.2023 № 2079-адм, от 15.09.2023 № 2505-адм, от 26.12.2024 № 3160-адм, от 17.07.2025 № 1073-адм, от 25.09.2025 № 1440-адм).

## Приложение



**Ситуационный план земельного участка с кадастровым номером  
67:27:0020306:149**

расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город  
Смоленск, город Смоленск, в границах улиц Войкова  
и Коненкова



**Масштаб 1:1 500**

**Условные обозначения:**

- территориальной зоны (P2)
- территориальная зона (ОЖИ)
- :204** - кадастровые номера смежных земельных участков
- 67:27:0020306:149** - кадастровый номер земельного участка с изменяемыми ВРИ