

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 .....	7
2.1. Сведения о планируемом использовании рассматриваемой территории .....	7
2.2. Соответствие изменению вида разрешенного использования земельного участка утвержденной градостроительной документации .....	8
2.3. Соблюдение санитарных и экологических условий использования территории земельного участка.....	9
2.4. Соблюдение противопожарных требований. ....	9
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	10
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	10
ПРИЛОЖЕНИЕ .....	11

## 1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:6972

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 5806 кв. м.

Вид разрешенного использования: Стоянки индивидуального легкового автотранспорта, для размещения объектов оптовой и розничной торговли

Его территория граничит с запада с земельным участком 67:27:0030432:413 (вид разрешенного использования «спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой), туристическое обслуживание (размещение туристических гостиниц)»), с юга с земельным участком 67:27:0030432:552 (вид разрешенного использования «автомобильные мойки»), с земельным участком 67:27:0030432:549 (вид разрешенного использования «для размещения склада негорючих материалов»), с земельным участком 67:27:0030432:418 (вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта»), с севера с земельным участком 67:27:0000000:6418 (вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка»), часть неразграниченным землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, с земельным участком 67:27:0030432:539 (вид разрешенного использования «Среднеэтажная застройка»), с востока с земельным участком 67:27:0000000:932 (вид разрешенного использования «под автодорогой»).

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – ул. 2-й Верхний Волок по территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:932.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельном участке расположены существующие объекты капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0030432:417, наименование: Складское здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 1 082,4 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Верхний Волок 2-я, д 35б;

сооружение, наименование: Торговый павильон, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 48 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок;

сооружение, наименование: Торговый павильон, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 117 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок

сооружение с кадастровым номером 67:27:0030432:567, наименование: сооружение вспомогательного использования, предназначенного для обслуживания основного объекта недвижимости, назначение: нежилое здание,

количество этажей: 1, общая площадь: 67,1 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица 2-й Верхний Волок;

сооружение с кадастровым номером 67:27:0030432:569, наименование: сооружение вспомогательного использования, предназначенного для обслуживания основного объекта недвижимости, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 124,9 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок;

сооружение с кадастровым номером 67:27:0030432:568, наименование: Иное сооружение (сооружение вспомогательного использования, предназначенного для обслуживания основного объекта недвижимости), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 86,2 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок;

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости рассматриваемая территория находится в зоне с особыми условиями использования территории:

67:00-6.429 – ЗоУит Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

частично 67:27-6.4431 – Зона с особыми условиями использования территории КЛ-0,4кВ №1 ТП 1054- ВЩУ-0,4 Мандрусова;

67:27-6.2751 – Зона с особыми условиями использования территории Л-1416 РП-14;

67:27-6.2769 – Зона с особыми условиями использования территории Л-1417 РП-14;

67:27-6.3692 –Окончательная санитарно-защитная зона для АЗС №41 ОАО "НК "Роснефть"-Смоленскнефтепродукт" по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко.

## **1.2. Сведения об утвержденной градостроительной документации на рассматриваемую территорию**

По материалам генерального плана города Смоленска, утвержденного решением 7-й сессии Смоленского городского Совета VI созыва от 26.02.21 № 94 «Об утверждении генерального плана г. Смоленска», в зоне транспортной инфраструктуры.

В соответствии с правилами землепользования и застройки г. Смоленска, утвержденных от 30.09.2021 № 2531-адм земельный участок расположен в зоне размещения гаражей и предприятий автосервиса –Т1.

Градостроительные регламенты принимаются в соответствии с регламентами территориальной зоны –Т1.

Целью выделения зоны является формирование комплексов объектов 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, рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне Т1 – зона размещения гаражей и предприятий автосервиса.

Цель выделения зоны: формирование комплексов объектов транспортной инфраструктуры.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах планируемых территорий общего пользования, по результатам разработки проектов планировки, проектов межевания и рабочего проектирования автодорог общего пользования, такие земельные участки и объекты капитального строительства подлежат изъятию для муниципальных нужд полностью или частично в соответствии с процедурами, предусмотренными Гражданским, Жилищным и Земельным кодексами. Изъятие земельных участков проводится в составе работ по реализации Генерального плана города Смоленска, утвержденного решением 32-й сессии Смоленского городского Совета I созыва от 22.09.98 № 260. В дальнейшем изменяются границы территориальной зоны. Применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения города Смоленска устанавливаются в составе местных нормативов градостроительного проектирования города Смоленска.

Рассматриваемый земельный участок входит в границы территории утвержденного «проекта планировки и проекта межевания территории в районе пересечения улицы 2-й Верхний Волоч и улицы Шевченко», с внесенными изменениями №1728 от 19.11.2025г.

## **2. ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

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

На участке расположены существующие объекты капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0030432:417, наименование: Складское здание, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 1082,4 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Верхний Волок 2-я, д 356; сооружение, наименование: Торговый павильон, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 48 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок; сооружение, наименование: Торговый павильон, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 117 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок; сооружение с кадастровым номером 67:27:0030432:568, наименование: Иное сооружение (сооружение вспомогательного использования, предназначенного для обслуживания основного объекта недвижимости), назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 86,2 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок; сооружение с кадастровым номером 67:27:0030432:569, наименование: сооружение вспомогательного использования, предназначенного для обслуживания основного объекта недвижимости, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 124,9 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок; сооружение с кадастровым номером 67:27:0030432:567, наименование: сооружение вспомогательного использования, предназначенного для обслуживания основного объекта недвижимости, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 67,1 кв.м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, улица 2-й Верхний Волок.

На территории расположена существующая автомобильная стоянка на 30 машин.

Вид разрешенного использования «Стоянки индивидуального легкового автотранспорта, для размещения объектов оптовой и розничной торговли» соответствует фактическому использованию земельного участка, но отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Т1, 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 Т1 земельному участку соответствует виды разрешенного использования «Магазины» (4.4)»

## 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: «Магазины» (4.4)» Данный вид в соответствии с Правилам 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 «Магазины» (4.4)» в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1:

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков ***не подлежит установлению.***

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. – ***не подлежит установлению.***

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 19 части II Правил. - для прочих зданий – 3 м. Объект капитального строительства с КН 67:27:0030432:417, размещен в соответствии с требованиями. Согласно схеме размещения объектов отступ составляет менее 3 м до сооружений не являющимся объектом капитального строительства. Минимальные отступы от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и дорог местного значения, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, на расстоянии: для прочих зданий – 0 м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков ***не подлежит установлению***; максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 21 части II Правил.-***не подлежит установлению.***

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 – фактический 28%**

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**;

Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 22 части II Правил. Не менее 15%(870 кв. м)- всего 930 кв м :

1. 439 кв. м газон;
2. 491 кв. м экопарковка (экологическая парковка)

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 23 части II Правил

Общая площадь зданий и сооружений :  $1525,6/30=50$  м/м – **соответствует.**

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

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. Расстояние от открытых парковочных мест до жилого многоквартирного дома составляет 20 метров.

### **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 объекту капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0030432:417 беспрепятственный доступ пожарных машин к всем сторонам существующего здания, а также к существующим сооружениям.

В случае возникновения чрезвычайных ситуаций быстрая локализация пожара может быть обеспечена прибытием пожарного расчета, дислоцирующего в городе Смоленске улица Шевченко,95 на базе «Пожарной части № 2».

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	5806	100
2	Площадь застройки	1602	28
3	Площадь твердого покрытия	3274	56
4	Количество существующих парковочных мест	50	-

### 4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вид разрешенного использования «Стоянки индивидуального легкового автотранспорта, для размещения объектов оптовой и розничной торговли» отсутствует в перечне видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков территориальной зоны Т1, в связи с этим требуется приведение вида разрешенного использования земельного участка в соответствие Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

«Магазины» (4.4) относится к условно разрешенным видам использования территориальной зоны Т1, соответствует фактическому использованию земельного участка и Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6972 с «Стоянки индивидуального легкового автотранспорта, для размещения объектов оптовой и розничной торговли» на «Магазины» (4.4) не противоречит градостроительным, санитарным и иным требованиям.

Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка **возможно предоставление разрешения** на условно разрешенный вид использования земельного участка под «Магазины» (4.4)»

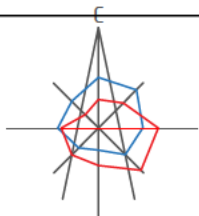
Испрашиваемое Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка не причинит ущерб и не нарушит законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов, а также не повлечет за собой ухудшение условий безопасного проживания жителей прилегающих территорий.

На земельном участке не предполагается строительство объектов с применением производственных и технологических процессов с выбросом вредных веществ в окружающую среду.

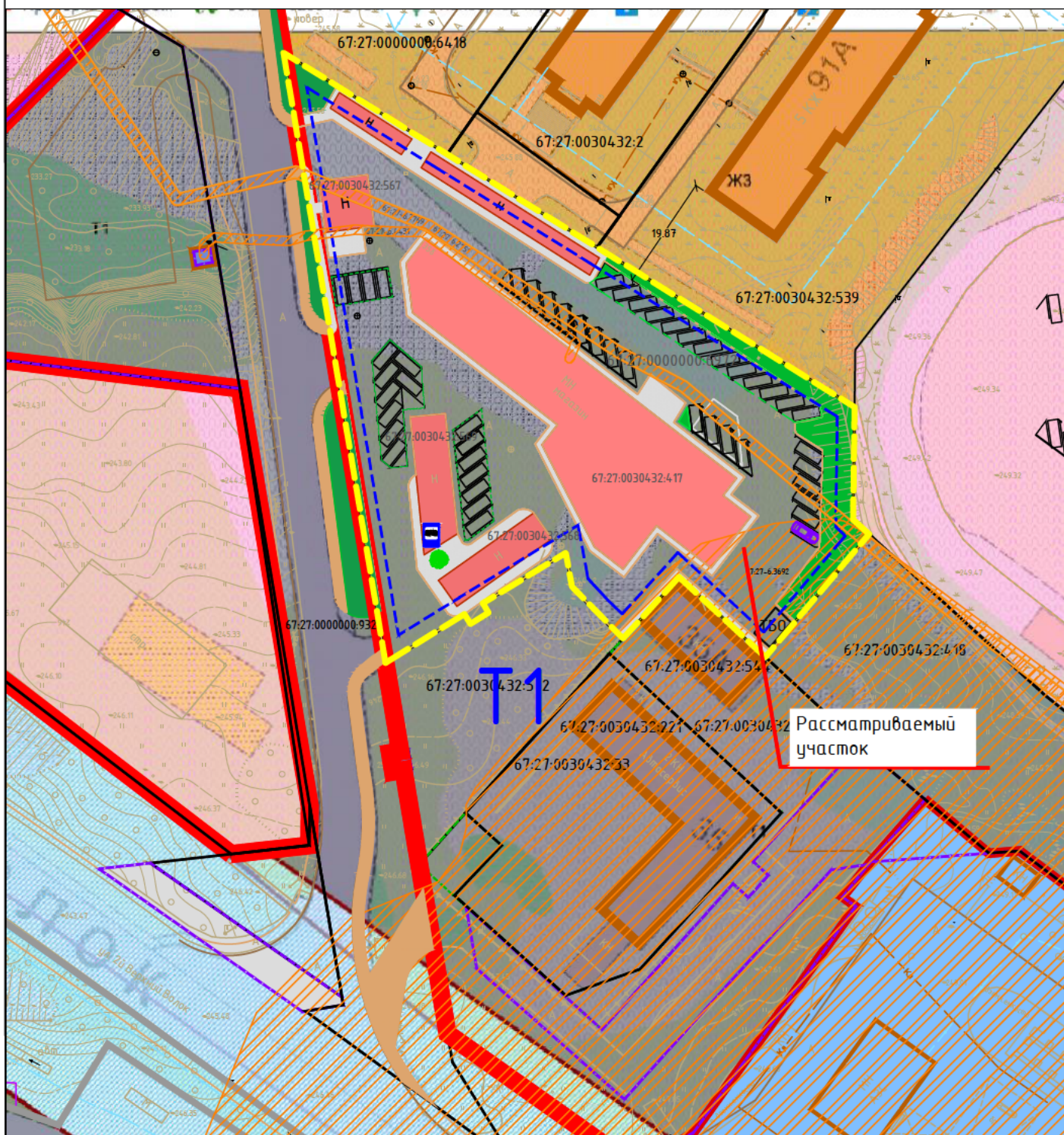
При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка обеспечивается требование технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

## ПРИЛОЖЕНИЕ

- **Схема планировочной организации земельного участка.  
М 1:500**
- **Ситуационный план земельного участка.  
М 1:1000**
- **Выписка на земельный участок из Единого  
государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от  
07.09.2023 г.**



# Ситуационный план.



						Технико –экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Магазины (4.4) земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6972, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок.		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Директор		Гаврилов Д.А.			01.2026			2
Разработал		Хромова Л.В.			01.2026	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000		2
							ООО "МФЦ"БИНОМ"	

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0000000:6972

Экспликация зданий и сооружений					
№	Наименование	Кадастровый номер	Этажность	S застройки, м²	Адрес
1	Нежилое здание	67:27:0030432:417	1	1109	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Верхний Волок 2-я, д 35б
2	Нежилое здание	-	1	48	Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок
3	Нежилое здание	-	1	117	Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок
4	Нежилое здание	67:27:0030432:567	1	77	Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок
5	Нежилое здание	67:27:0030432:569	1	139	Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок
6	Нежилое здание	67:27:0030432:568	1	112	Российская Федерация, Смоленская область, город Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок

Технико-экономические показатели			
№	Наименование	Ед.изм.	Количество
1	Площадь участка	м²	5806
2	Площадь застройки	м²	1602
3	Площадь покрытий	м²	3274
4	Площадь озеленения	м²	930
5	Процент застройки участка	%	16
6	Количество машино-мест на существующей парковке	шт	50

Условные обозначения

- 67:27:0000000:6972

- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 67:27:0030432:417

- контуры ОКС, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- объекты капитального строительства
- 1

- номер объекта по экспликации
- 67:15-6:23:01

- охранные зоны инженерных коммуникаций, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- P

- парковочные места (существующие)
- площадки, тротуары, дорожки

						Местоположение объекта: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок		
						Технико-экономическое обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (4.4) земельного участка с кадастровым номером 67:27:0000000:6972, по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. 2-й Верхний Волок.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист
Директор		Гаврилов			2026		ПП	1
Разработал		Хромова			2026	М1:500	000 "МФЦ "БИНОМ"	