

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.....	9
2.4. Соблюдение противопожарных требований.....	9
3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	10
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	10
ПРИЛОЖЕНИЕ	12

1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Характеристика земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0031002:239

Адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г о город Смоленск, г Смоленск, ул. Смольянинова, уч. 3.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 2618 кв. м.

Вид разрешенного использования: Склад.

Расположен в Промышленном районе города Смоленска в сложившейся застройке производственных объектов III - V классов санитарной классификации. Его территория граничит с севера с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031002:53 (вид разрешенного использования «Под нежилые помещения в здании АБК»), земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031002:56 (вид разрешенного использования «Для строительства производственного здания»), с востока с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031002:149 (вид разрешенного использования «Склады»), с юга с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031002:463 (вид разрешенного использования «Склад»), с запада с земельным участком 67:27:0031002:465 (вид разрешенного использования «производственная деятельность, склад»).

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети – ул. Смольянинова, через территорию земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031002:463.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на земельном участке расположены существующие объекты капитального строительства с кадастровым номером 67:27:0031002:439, наименование: Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, общая площадь: 392 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул Смольянинова, д 3; 67:27:0031002:243, наименование: Металлический ангар, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 499,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул Смольянинова, д 3;

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

67:27-6.4970 - ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для производственной базы имущественного комплекса СМУП «Горводоканал» по улице Смольянинова, дом 3 в городе Смоленске;

частично 67:27-6.6288 - ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для производственных площадок №1 и №2 действующего предприятия ФГУП «СПО «Аналитприбор», расположенных по адресу: 214031, г. Смоленск, ул. Бабушкина, д. 3 и 214031, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Смольянинова (КН 67:27:0030904:26, 67:27:0030904:16);

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», земельный участок располагается в производственной зоне.

В соответствии с генеральным планом города Смоленска на рассматриваемой территории объектов культурного наследия не выявлено.

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

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 ПЗ- зоны размещения производственных объектов III - V классов санитарной классификации.

Цели выделения зоны:

- формирование и развитие зоны размещения производственных объектов III - V классов санитарной классификации;
- обеспечение правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий и объектов III - V классов 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 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.

На территорию в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031002:239 утверждена документация по планировке и межеванию территории в соответствии с постановлением Администрации города Смоленска от 28.11.2025 № 1781-адм «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в городе Смоленске в границах улицы Смольянинова - улицы Бабушкина – улицы Индустриальной – улицы 25 Сентября».

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 67:27:0031002:439, наименование: Склад, назначение: нежилое здание, количество этажей: 2, общая площадь: 392 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул. Смольянинова, д 3; 67:27:0031002:243, наименование: Металлический ангар, назначение: нежилое здание, количество этажей: 1, общая площадь: 499,3 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул. Смольянинова, д 3; наименование: нежилое здание, количество этажей: 1, площадь застройки: 399 кв. м, адрес: Российская Федерация, Смоленская область, г Смоленск, ул. Смольянинова, д 3;

Для возможности объединения согласно статьи 11.6 Земельного кодекса РФ земельных участков с кадастровыми номерами 67:27:0031002:239 и 67:27:0031002:463, с целью реализации инвестиционного проекта по строительству **отдельно стоящего объекта торговли (магазина)**. Этажностью не более 2-ух этажей. Ориентировочная общая площадь здания не менее 1500 кв. м (включая торговые, административные и складские помещения, необходимые для функционирования магазина).

Подъезд на земельный участок осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031002:463 с планируемым увеличением ширины въезда не менее 6 метров. На территории земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031002:463 планируется размещение мест для индивидуального автотранспорта в количестве 20 м/м, в т.ч. для

маломобильных групп населения, площадка ТБО, площадка разгрузки товаров.

В границах земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031002:463, с учетом планируемой застройки возможно размещение не только объекта капитального строительства, но все необходимые инженерные коммуникации, также предусмотрено комплексное благоустройство территории, включая озеленение (газоны, кустарники, древесные насаждения), малые архитектурные формы, наружное освещение, тротуары с твердым покрытием, что способствует улучшению эстетического облика и комфорта территории.

Все указанные параметры (площадь застройки, количество машино-мест, площадь озеленения и др.) являются **ориентировочными**. В ходе разработки рабочей проектной документации и получения технических условий от ресурсоснабжающих организаций указанные показатели могут быть уточнены и изменены. Окончательные параметры будут зафиксированы в проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, и в разрешении на строительство.

Вид разрешенного использования «Склад» соответствует существующему использованию земельного участка, но в связи дальнейшей возможностью объединения земельных участков и реализацией инвестиционного проекта по строительству объекта торговли 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 ПЗ земельному участку соответствует условно разрешенный вид использования «Магазины» (4.4)»

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

Регламентом территориальной зоны ПЗ допускается использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства с разрешенным видом 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 ПЗ:

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 установлено.*

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. Согласно схеме размещения объектов отступ ОКС¹ от северо-западной границы составляет 5,1 м до границ, с северной составляет 6,4 м, с южной стороны 0,8 м; отступ ОКС² с кадастровым номером 67:27:0031002:439 от южной границы составляет 0,8 м до границ, от северной границы 6,7 м до границ; отступ ОКС³ с кадастровым номером 67:27:0031002:243 от северной границы составляет 3 м до границ, с восточной стороны 3,3 м до границ, с южной стороны 1,3 м до границ; расстояние между объектами ОКС¹ и ОКС² составляет 14,5 м, между ОКС² и ОКС³ составляет 5,2 м; минимальное расстояние от ОКС² и ОКС³ до планируемого объекта торговли составляет 5,7 м и 6,23 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 устанавливаются.*

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-*существующая 50%.*

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, – *III ;*

Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 22 части II Правил. Не менее *15% существующая 15%*

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 23 части II Правил. - *существующие 3 а/м*

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

¹ Объект капитального строительства

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.

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 жилых многоквартирных домов составляет более 200 метров.

2.4. Соблюдение противопожарных требований

Пожарная безопасность обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. Подъезд к земельному участку и проектируемому зданию магазина осуществляется с улицы Смольянинова через земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031002:463. Проектом предусмотрена организация *основного подъезда шириной не менее 6 метров* (в соответствии с п. 8.1 СП 4.13130), что обеспечивает беспрепятственный проезд основных пожарных машин.

Дополнительно по периметру здания предусматриваются *проезды шириной не менее 3,5 метров*, обеспечивающие доступ пожарной техники ко всем сторонам здания для подачи средств тушения и проведения аварийно-спасательных работ.

В случае возникновения чрезвычайных ситуаций быстрая локализация пожара может быть обеспечена прибытием пожарного расчета, дислоцирующего в городе Смоленске улица ул. Шевченко, 95 «Пожарная часть № 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	2618	100
2	Площадь застройки	1306	50
3	Площадь озеленения	391	15
4	Площадь твердого покрытия	921	35
5	Количество парковочных мест (в т.ч. для маломобильных групп населения)	3	-

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вид разрешенного использования «Склад» соответствует существующему использованию земельного участка, но в связи планируемым объединением с земельным участком с кадастровым номером 67:27:0031002:463 и дальнейшей реализацией инвестиционного проекта по строительству объекта торговли, 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 ПЗ, соответствует планируемому использованию земельного участка и Правилам землепользования и застройки города Смоленска.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031002:239 с «склад» 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.

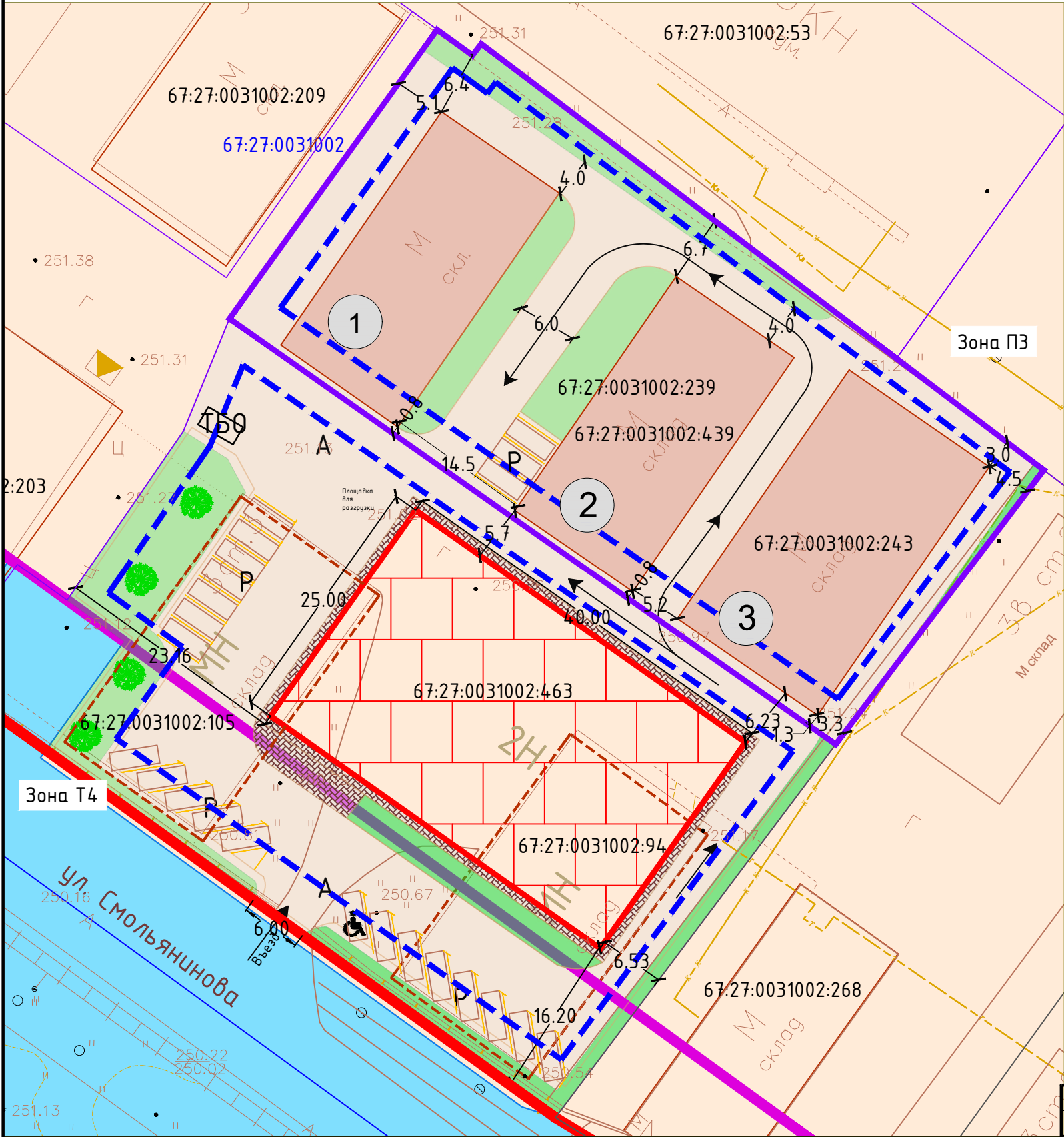
На земельном участке не предполагается строительство объектов с применением производственных и технологических процессов с выбросом вредных веществ в окружающую среду.

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

- **Ситуационный план земельного участка. М 1:500**
- **Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500**
- **Выписка на земельный участок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 09.07.2026 г.**

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 67:27:0031002:239



Условные обозначения

- Т4 — зона размещения улично-дорожной сети г. Смоленск Смоленского района Смоленской области
- ПЗ — зона размещения производственных объектов III-V классов санитарной классификации г. Смоленск Смоленского городского поселения Смоленского района Смоленской области
- зона ТКР
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- площадки, тротуары, дорожки
- объекты капитального строительства
- Красные линии
- номер объекта по экспликации
- 1
- озеленение
- паркочные места

Ситуационный план



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Кадастровый номер	Этажность	Площадь застройки, м²	Адрес
1	Нежилое здание	-	1	399	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова, д. 3
2	Склад	67:27:0031002:439	2	400	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова, д. 3
3	Металлический ангар	67:27:0031002:243	1	507	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Смольянинова, д. 3

Технико-экономические показатели

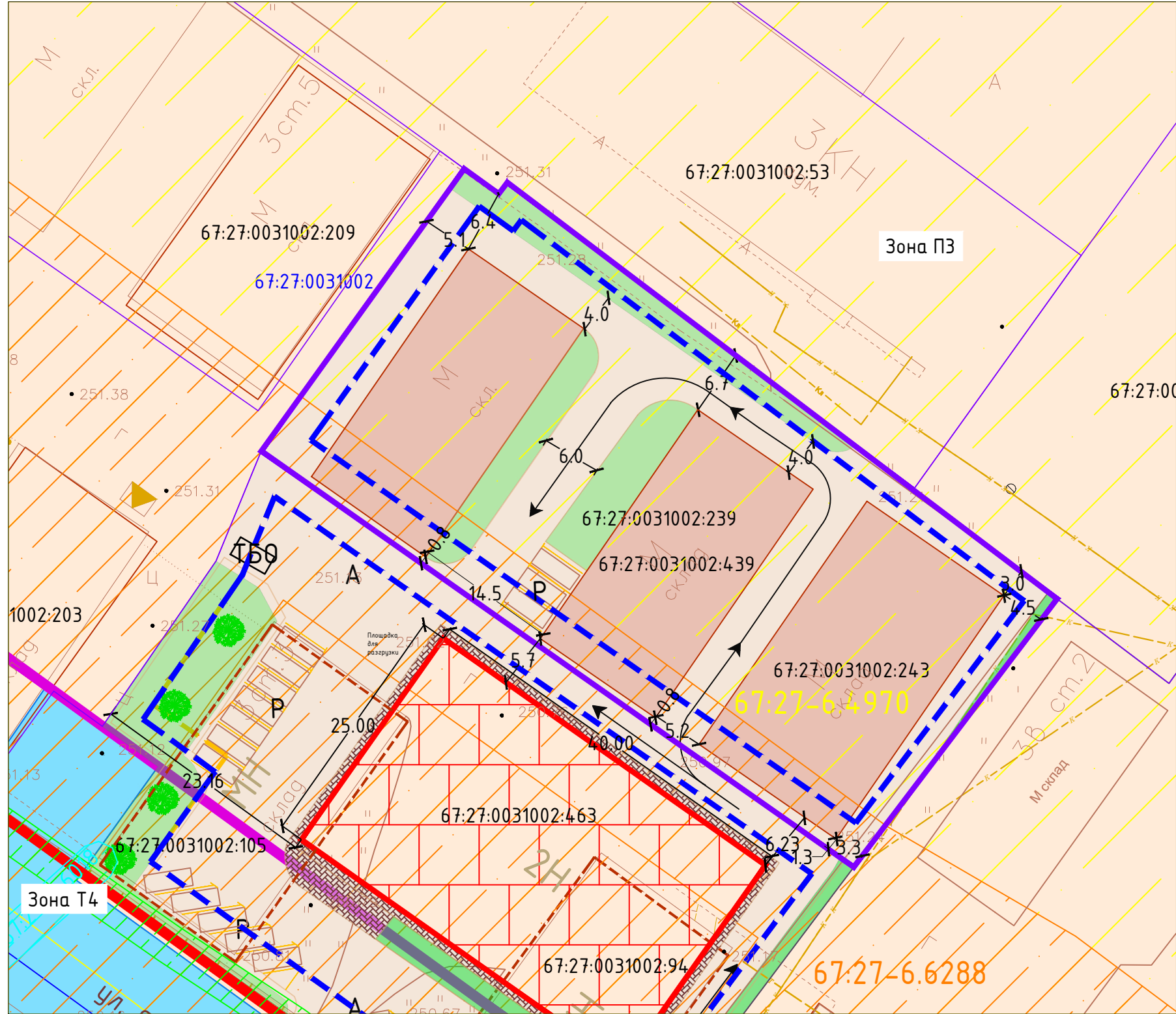
№	Наименование	Ед. изм.	67:27:0031002:239
			Площадь
1	Площадь участка	м²	2618
2	Площадь застройки	м²	1306
3	Площадь покрытий	м²	921
4	Площадь озеленения	м²	391
5	Процент застройки участка	%	50
6	Количество машино-мест на парковке	шт	3

Местоположение объекта: Российская Федерация, Смоленская область, г. о город Смоленск, г. Смоленск, ул. Смольянинова, уч. 3

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (4.4) земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031002:239 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. о город Смоленск, г. Смоленск, ул. Смольянинова, уч. 3.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			
Директор	Гаврилов				2026				
Разработал	Хромова				2026	М1:500			
						Стадия	Лист	Листов	
						ПП	2	3	
						ООО "МФЦ "БИНОМ"			

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 67:27:0031002:239



Зоны с особыми условиями использования территорий	
	67:27-6.6288 – ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для производственных площадок №1 и №2 действующего предприятия ФГУП «СПО «Аналитприбор», расположенных по адресу: 214031, г. Смоленск, ул. Бабушкина, д. 3 и 214031, Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Смольянинова (КН 67:27:0030904:26, 67:27:0030904:16);
	67:27-6.4970 – ЗОУИТ Санитарно-защитная зона для производственной базы имущественного комплекса СМУП «Горводоканал» по улице Смольянинова, дом 3 в городе Смоленске;

Условные обозначения

- Т4 – зона размещения улично-дорожной сети г. Смоленска Смоленского района Смоленской области
- ПЗ – зона размещения производственных объектов III-V классов санитарной классификации г. Смоленска Смоленского городского поселения Смоленского района Смоленской области
- зона ТКР
- границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- планируемое к строительству здание
- номер объекта по экспликации
- парковочные места (планируемые)
- площадки, тротуары, дорожки
- озеленение
- контуры ОКС, планируются к сносу
- границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- Красные линии
- объекты капитального строительства

						Местоположение объекта: Российская Федерация, Смоленская область, г. о город Смоленск, г. Смоленск, ул Смольянинова, уч 3			
						ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования «Магазины» (4.4) земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031002:239 по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. о город Смоленск, г. Смоленск, ул Смольянинова, уч 3.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Директор		Гаврилов			2026		ПП	3	3
Разработал		Хромова			2026				
						М1:500		ООО "МФЦ "БИНОМ"	