

ООО «Город С.» Проектная мастерская

Свидетельство НП СРО «ОСП» № 0016-2016-2012-6730051506-П-3 от 16.10.2012 г.

214015, г. Смоленск, ул. Парковая 17-В

Тел. 8 (4812) 65-42-06, эл. адрес: tomanike55@mail.ru

**Техническое обоснование на условно разрешенный вид использования земельного участка под бытовое обслуживание для объекта капитального строительства более 300 кв.м. (644.4 кв.м.), расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу:
Смоленская область, г. Смоленск, ул. Юрьева, д. 8, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013917:23**

Обследование земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Юрьева, д.8 производилось в мае 2021 года.

Заказчик: Фоменков Юрий Александрович.

Цели обследования:

- а) определение возможности использования земельного участка под объект бытового обслуживания общей площадью 644.4 кв.м. на земельном участке в зоне Ж-1 по адресу: г. Смоленск, ул. Юрьева, д. 8;
- б) возможность реконструкции «объекта временного проживания (гостиница) для ТБЦ» под объект предназначенный для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро); для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Объемы и методы обследования:

Обследование объекта выполнено в объеме, оговоренном в задании на проектирование, в том числе: изучение предоставленной документации, норм СНиП.

Установлено:

Обследуемый земельный участок находится в Заднепровском районе города Смоленска в районе сложившейся жилой застройки. Категория земель – земли населенных пунктов. Территориальная зон – Ж1- Зона застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры.

Земельный участок расположен в примыкании к улице Юрьева.

С ул. Юрьева обеспечивается транспортная и пешеходная связь земельного участка: подъезд автомашин личного автотранспорта, пожарных машин и спецавтотранспорта.

Земельный участок имеет рельеф с незначительным уклоном в северо-западном направлении. Конфигурация земельного участка – приближена к прямоугольной.

Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов - 563 кв.м. Земельный участок принадлежит Фоменкову Юрию Александровичу на праве собственности на основании договора купли продажи недвижимого имущества.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с северо-западной стороны – земельный участок граничит с земельным участком для целей, не связанных со строительством, - размещения автостоянки;
- с юго-восточной и частично с юго-западной стороны граничит с земельным участком индивидуальной жилой застройки;
- частично с юго-западной стороны - с землями государственной собственности –
- с северо-восточной стороны – ул. Юрьева.

Здание расположена без нарушения красных линий и иных градостроительных регламентов, в границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства по градостроительному плану земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2021-67-58 от 26.03.2021 г.

Здание 3-х этажное мансардное смешанной конструкции, фасады облицованы керамогранитом двух цветов.

Реконструкция предполагается в пределах существующих габаритов здания, без нарушения несущей способности конструкций. Предусматривается перепланировка помещений и переустройство инженерного оборудования, необходимые для изменения функционального назначения здания.

Объекты бытового обслуживания в зоне Ж-1 относятся к основным видам разрешенного использования земельного участка при условии, что их площадь не превышает 300 квадратных метров и не менее 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров или менее 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Существующее здание площадью более 300м, т.е. 644,4 кв.м.

Так как здание компактное в плане и треть площади приходится на мансарду, то оно вписывается в существующую застройку коттеджного типа зоны Ж-1, соответствует объекту «социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан».

Собственник земельного участка находит целесообразным изменить функциональное назначение здания в связи с востребованностью бытового обслуживания в данном жилом районе.

Заключение.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка под бытовое обслуживание и реконструкция здания с изменением функционального назначения на бытовое обслуживание целесообразно, технически возможно, не нарушает норм СНиП и градостроительных регламентов.

Приложения

Графическая информация по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка под бытовое обслуживание для объекта капитального строительства более 300 кв.м. (644,4 кв.м.), расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Юрьева, д. 8, кадастровый номер земельного участка 67:27:0013917:23.

Директор ООО «Город С.»

Составил



Т. В. Никешкина

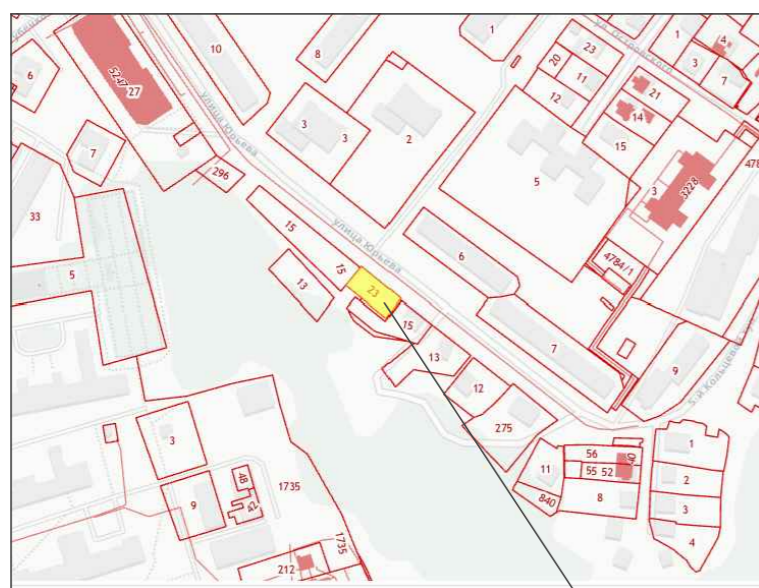
С.А. Кукушкина

Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка под бытовое обслуживание для объекта капитального строительства более 300 кв. м. (644.4 кв. м.), расположенного в территориальной зоне Ж-1 по адресу: г. Смоленск, ул. Юрьева, д. 8, кадастровый номер земельного участка **67:27:0013917:23**

Фрагмент панорамы существующей ситуации

Фотофиксация здания

Ситуационная схема

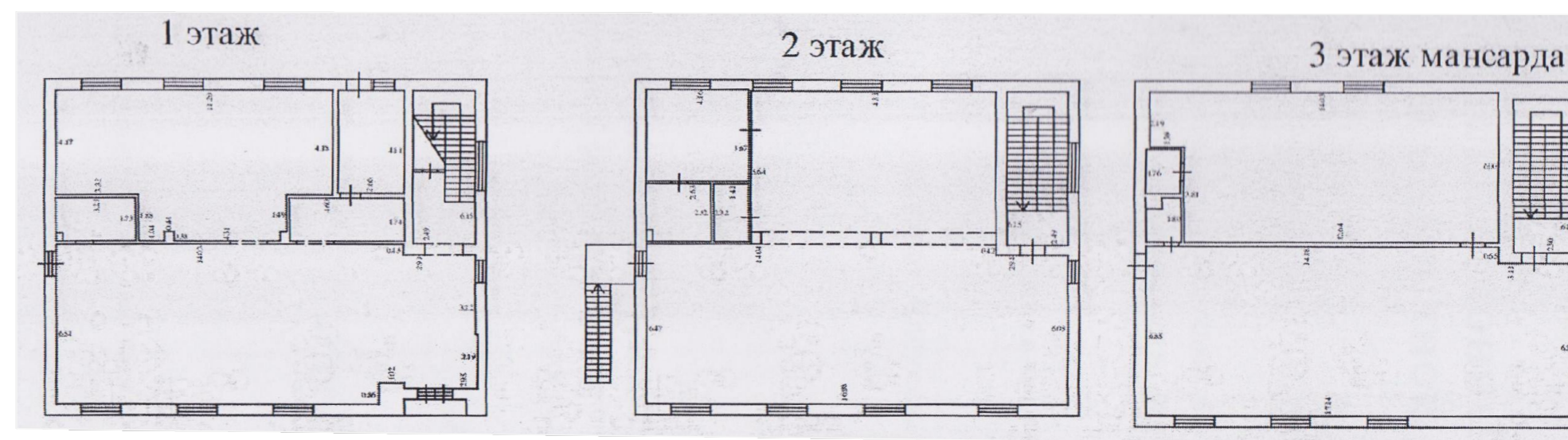
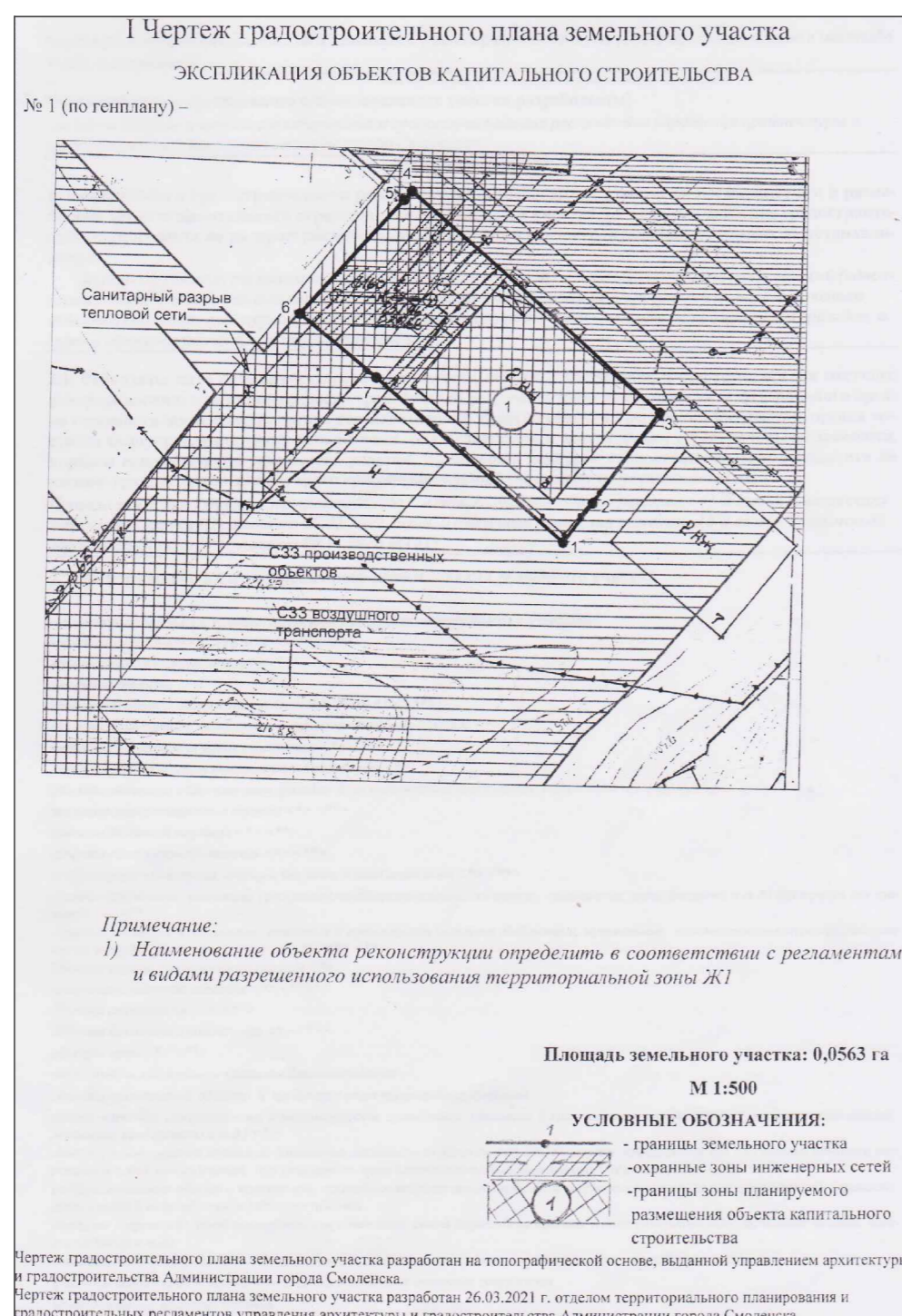


Место расположения объекта

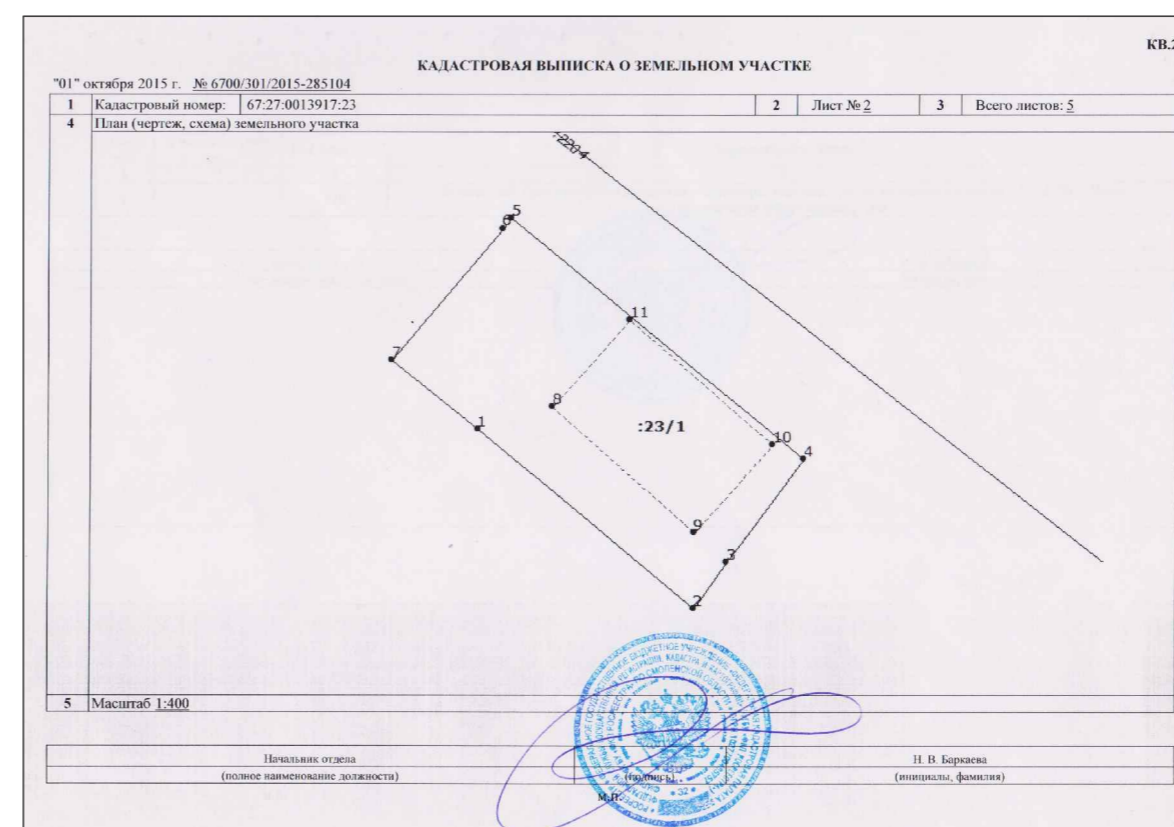
Чертеж градостроительного плана земельного участка.



Планы этажей здания.



Кадастровая выписка о земельном участке.



Директор	Никешкина Т.		Информация к публичным слушаниям.	Проектная мастерская ООО "Город С."
Разработал	Кукушкина С.			