

## **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

### **ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

условно разрешенного вида использования земельного участка «Деловое управление» (код.4.1) расположенного в территориальной зоне П4 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, тупик Чуриловский, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020429:1130

Обследование земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, тупик Чуриловский, кадастровый номер земельного участка 67:27:0020429:1130 производилось в ноябре 2022 года.

Заказчик: Асташенков Дмитрий Евгеньевич.

#### **Цель обследования:**

а) определение возможности (приведения в соответствие) изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020429:1130 площадью 470 кв.м. на условно разрешенный вид использования «Деловое управление» код 4.1 (указанный в проекте планировки и межевания территории), в связи с расположением на данном земельном участке административно-бытового здания площадью 1092,2 кв.м. с кадастровым номером 67:27:0020409:448.

#### **Установлено:**

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020429:448 расположен в Ленинском районе города Смоленска.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона – П4 - Зона размещения производственных объектов IV - V классов санитарной классификации.

Площадь земельного участка: 470 м<sup>2</sup>.

Документация по планировке территории в границах земельного участка утверждена.

Вид разрешенного использования: «под административно-бытовым зданием»

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с севера, юга и востока земельный участок граничит с земельным участком, который отражен под благоустройство территории по проекту планировки и межевания территории квартала в границах улицы Мало-Краснофлотской - 2-го Краснофлотского переулка - 1-го Краснофлотского переулка - улицы Нахимова - 4-го Краснофлотского переулка - 5-го Краснофлотского переулка. Площадь участка 741 кв.м;

- с западной стороны - Чуриловский тупик.

Ограничения использования земельного участка:

Третий пояс зоны санитарной охраны водозабора ООО «Фабрика «Шарм», тип: зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения - участок полностью.

Земельный участок имеет рельеф с незначительным уклоном в северо-восточном направлении.

Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020429:13 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Конфигурация земельного участка приближена к прямоугольной.

Земельный участок принадлежит Асташенкову Дмитрию Евгеньевичу на праве собственности на основании договора купли продажи земельного участка и здания.

В границах земельного участка расположен объект капитального строительства.

Согласно выписки из ЕГРН на здание:

- кадастровый номер 67:27:0020409:448;
- местоположение - Смоленская область, г. Смоленск, тупик Чуриловский, д. 2;
- площадь - 1092.2 м<sup>2</sup>;
- наименование - административно-бытовое здание;
- количество этажей - 3, в том числе подземных - 1;
- правообладатель - Асташенков Дмитрий Евгеньевич.

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

- вид - аренда;
- лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости - территориальный фонд обязательного медицинского страхования Смоленской области.

#### **Обследованием установлено:**

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

При обследовании установлено, что здание используется в соответствии с назначением: «административно-бытовое здание».

Объекты данного назначения должны размещаться на земельных участках, предназначенных для вида разрешенного использования земельного участка - «деловое управление». Описание вида разрешенного использования земельного участка - «размещения объектов управленческой деятельности» (в соответствии с действующим классификатором разрешенного использования земельных участков). По классификатору ОКС в группах - «объекты административно-бытовые»; вид объекта строительства - «административно-бытовое здание», код 23.3.1.8, поэтому полностью соответствует виду использования земельного участка «Деловое управление» (код.4.1).

Планировочная организация земельного участка «под административно-бытовым зданием» соответствует назначению.

#### **Вывод**

Условно разрешенный вид использования земельного участка «Деловое управление» (код.4.1) в территориальной зоне П4 соответствует виду разрешенного использования земельного участка «под административно-бытовое здание», присвоенному участку до введения действующего классификатора.

Фактическое использование земельного участка, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, тупик Чуриловский, с кадастровым номером 67:27:0020429:1130 с расположенным на нем зданием (кадастровый номер 67:27:0020409:448) соответствует виду разрешенного использования «Деловое управление».

#### **Приложения**

Графическая часть.

Письмо УАиГ Администрации г. Смоленска.

Директор ООО «Город С.»

Составил



Т. В. Никешкина

С.А. Кукушкина