

Общество с ограниченной ответственностью
«Город С.» Проектная мастерская

Свидетельство НП СРО «ОСП» № 0016-2009-6730051506-П-3 от 16.10.2012 г.

214025, г. Смоленск, ул. Парковая, 17-В

тел./факс 65-42-06

« 21 » _____ апреля _____ 2022 г.

№ _____ 05 _____

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

возможности применения условно разрешенного вида использования земельного участка для строительства объекта «Магазины, бытовое обслуживание» в части превышения общей площади объекта на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030107:0001, расположенном по адресу: город Смоленск, ул. Соболева, дом 49

На основании заявления ООО «Мечта» было проведено обследование территории земельного участка площадью 1019 кв. м., кадастровый номер 67:27:0030107:0001.

Цели обследования: Определение возможности строительства объекта «Магазины, бытовое обслуживание» в соответствии с Правилами Землепользования и застройки города Смоленска, утвержденными постановлением Администрации города Смоленска от 30.09.2021 № 2531-адм, СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» и техническими регламентами при применении условно разрешенного вида использования земельного участка в части превышения общей площади объекта (668 кв.м. при норме до 300 кв.м и не менее 150 кв.м).

Установлено: На данный земельный участок оформлена выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30.11.2021 г. Он находится в территориальной зоне Ж1 – Зоне застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа. Основным видом разрешенного использования являются магазины и объекты бытового обслуживания на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц.

На земельном участке имеется территория, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, охранный зона газопровода, а также зона с особыми условиями использования территории - по данным Росреестра: культурный слой (памятник археологии), граница исторически ценной городской территории, зона высотного регулирования застройки (высотный режим до 6 м). На участке расположен разрушенный жилой дом, подлежащий сносу. В 2021 году УАиГ г. Смоленска был выдан Градостроительный план земельного участка за № РФ-67-2-02-0-00-2021-7120, где определено место допустимого размещения проектируемого здания. 02.06.2021 года главным архитектором г. Смоленска согласована «Схема планировочной организации земельного участка». Главным управлением Смоленской области по культурному наследию согласован «План проведения спасательных археологических полевых работ на объекте культурного наследия федерального значения - «Культурный слой города»,

IX - XVII вв. (Смоленская область) при реализации проекта: «Строительство объекта торгово-бытового обслуживания по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Соболева, д. 49» (кадастровый номер земельного участка 67:27:0030107:1)».

В соответствии с нормами СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* параграф 10 таблица 5, радиус обслуживания населения предприятиями торговли составляет 500 м. Магазин является объектом повседневного спроса. Объекта розничной торговли с такой специализацией не имеется не только в радиусе обслуживания населения, но и во всем микрорайоне. Есть ходатайство Департамента экономического развития Смоленской области от 26.04.2018 г. и письмо отдела потребительского рынка от 29.09.2020 г. по вопросу открытия данного торгового предприятия на основании коллективного обращения жителей района.

Проектируемый объект располагается на участке со сложным рельефом местности. Архитектурное решение принято для гармоничного включения данного объекта в структуру города с учетом адаптации внешнего облика здания к исторической застройке.

Кроме того, в границах участка предусмотрено устройство парковки для кратковременного хранения автомашин на 15 м/мест, в т. ч. 2 парковки для инвалидов, а также устройство газонов и твердых покрытий из асфальта.

Проведение согласований - в законодательно установленном порядке. Максимальный процент застройки, принятый для видов разрешенного использования с кодом 3.3 и 4.4 в зоне Ж1, не подлежит установлению. При площади участка 1019 м² и площади застройки здания 368 м² процент застройки – 36%.

ВЫВОДЫ:

1. Применение условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины, бытовое обслуживание» на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030107:0001, расположенном по адресу: город Смоленск, ул. Соболева, дом 49, в части превышения общей площади объекта (668 кв.м. при норме от 150 до 300 кв.м.) обосновано, исходит из существующей градостроительной ситуации, не нарушает прав и интересов третьих лиц при соблюдении норм СНиП, СП, противопожарных и технических регламентов.

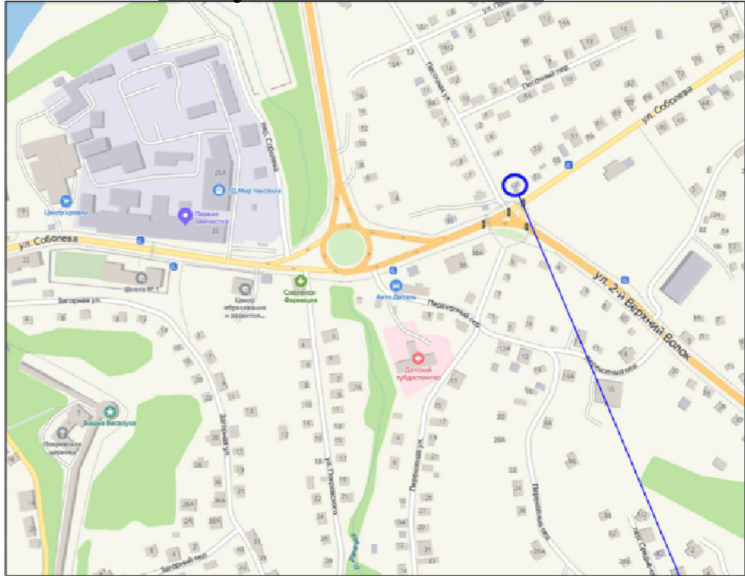
Приложение:

1. Лист ПО-1 Ситуационный план, схема планировочной организации М 1:500, фотофиксация места строительства, цветовое решение фасадов, ТЭП.

Директор ООО «Город С.» _____ **Т. В. Никешкина**

Архитектор _____ **Н. А. Куликова**

Ситуационный план

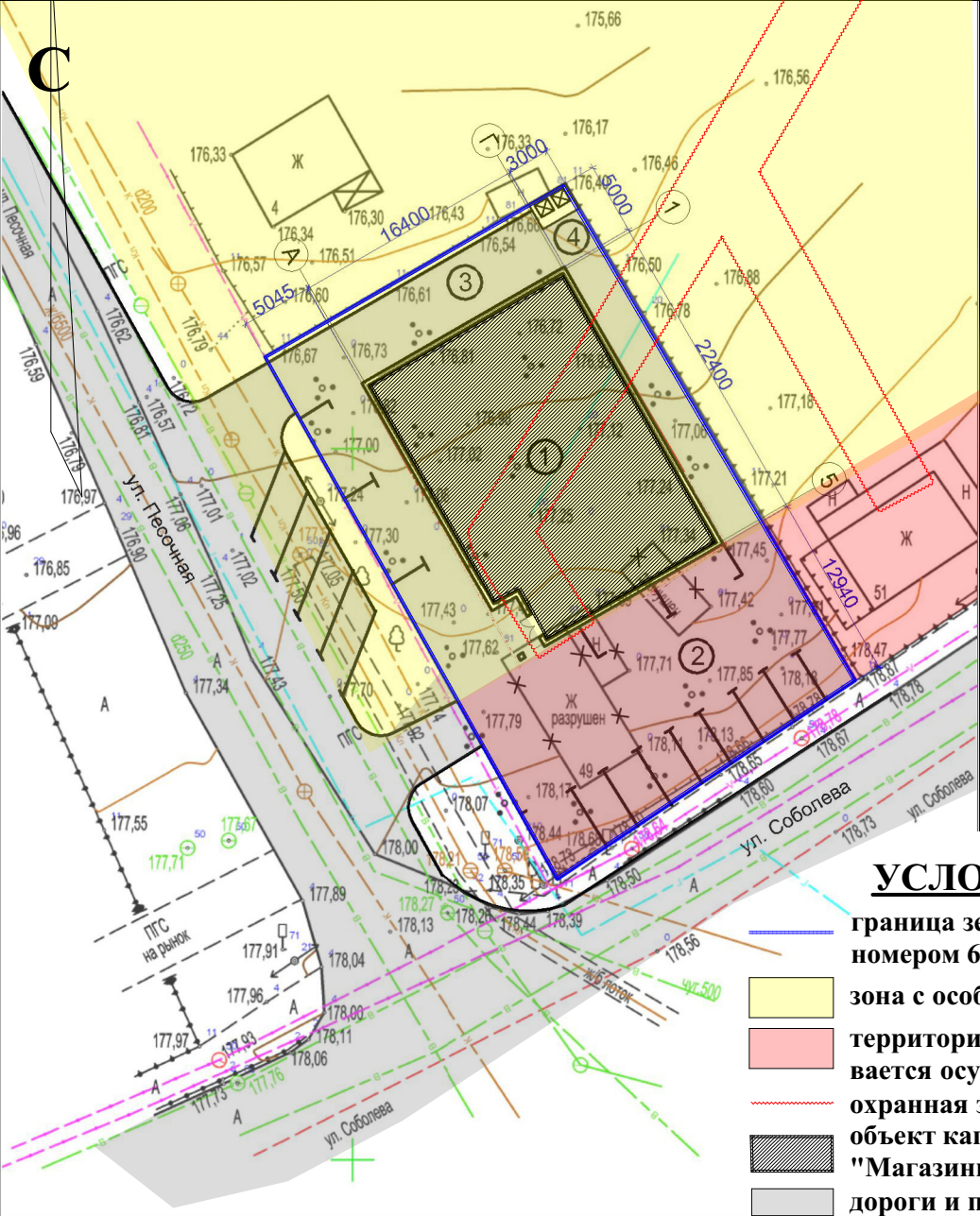


проектируемый объект

Технико-экономические показатели

- 1. Площадь земельного участка - 1019.0 м2
- 2. Площадь застройки - 368.0 м2
- 3. Процент застройки участка - 36.0 %

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030107:0001
- зона с особыми усл. использования территории
- территория, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития
- охранная зона газопровода
- объект капитального строительства "Магазины, бытовое обслуживание"
- дороги и проезды

Вид участка под застройку со стороны ул. Соболева

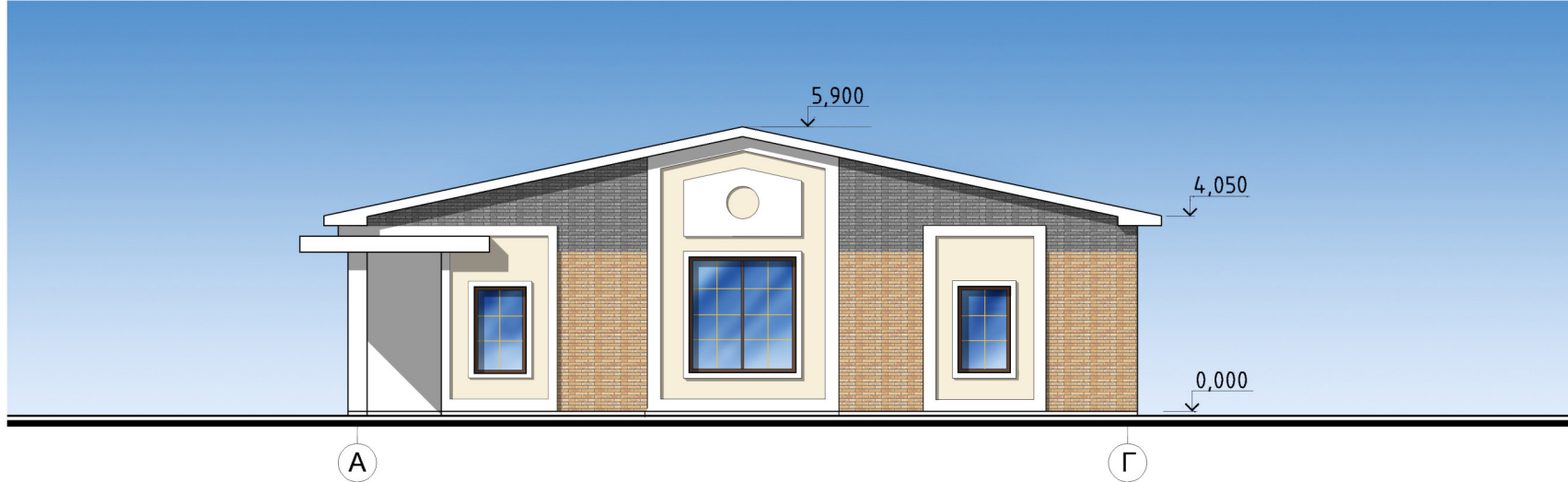


Фотофиксация места строительства

Цветовое решение фасада в осях «1 - 5»



Цветовое решение фасада в осях «А - Г»



| | | | | | | | | |
|---|----------------|--|--|--|--|---|------|--------|
| 05 /2022 | | | | | | ГП | | |
| Адрес: г. Смоленск, ул. Соболева, д. № 49 | | | | | | Основание: заявление заказчика от 21.04.2022 г. | | |
| Заказчик: ООО "Мечта" | | | | | | | | |
| Проектное обоснование возможности применения условно разрешенного вида использования земельного участка | | | | | | стадия | лист | листов |
| | | | | | | | 01 | 01 |
| Ситуационный план, схема планировочной организации М 1:500, фотофиксация места строительства, цветовое решение фасадов, ТЭП | | | | | | Проектная мастерская ООО "Город С." | | |
| Директор | Никешкина Т.В. | | | | | | | |
| Архитектор | Куликова Н.А. | | | | | | | |