

## 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**

возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка «Для садоводства» (нет в классификаторе) на условно разрешенный вид «Магазины» (код.4.4) для земельного участка, расположенного в зоне СД по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, садовое товарищество «Корохоткино», участок №2, кадастровый номер з.у. 67:27:0013517:2

Обследование земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, садовое товарищество «Корохоткино» участок №2 производилось в июле 2022 года.

Заказчик: Потапенков Юрий Алексеевич.

#### **Цели обследования:**

Определение возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013517:2, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, садовое товарищество «Корохоткино», участок №2 для размещения магазина.

#### **Установлено:**

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013517:2 расположен в Заднепровском районе города Смоленска.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 880 м<sup>2</sup>.

Вид разрешенного использования: для садоводства(по данным ЕГРН)..

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с севера территория граничит с земельными участками СТ «Корохоткино» и с неразграниченными землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности,
- с южной и западной стороны - существующие проезды.

В границах земельного участка расположен объект капитального строительства (садовый домик).

Земельный участок сложной конфигурации, имеет рельеф с незначительным уклоном в северном направлении.

Земельный участок принадлежит Потапенкову Юрию Алексеевичу и Онуфриеву Владимиру Александровичу на праве собственности в равных долях на основании договора купли продажи недвижимого имущества от 28.04.2022г: земельного участка площадью 880кв.м. и садового домика общей площадью 24кв.м.

Градостроительный регламент зоны, занятой объектами садоводства, – СД  
Цели выделения зоны:

- использование территории под садоводства;
- формирование условий для возможности круглогодичного проживания.

В перечне условно разрешенных видах использования зоны СД,  
п. 17 Магазины <\*>, код по классификатору 4.4

Объекты видов использования, отмеченных знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся

территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется по существующим элементам улично-дорожной сети - по улице Кутузова, с поворотом на дачный проезд. Земельный участок расположен в примыкании к территории общего пользования – с двух сторон существующим проездам, с которым возможна транспортная и пешеходная связь земельного участка: подъезд автомашин личного автотранспорта, пожарных машин и спец. автотранспорта.

На территории предусматривается увязка проектируемых въездов с существующей улично-дорожной сетью в соответствии с нормативными радиусами кривых в плане, продольными и поперечными уклонами.

Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная и максимальная площадь участков – не подлежит установлению.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: не более трех этажей.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: определено градостроительным планом земельного.

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.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для вида разрешенного использования - «магазины» не подлежит установлению.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V. Здание магазина, по классу опасности, не относится к классу выше V.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков зоны СД «Для прочих видов использования, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов транспорта- 15% территории земельного участка . Такой процент озеленения возможен при размещении здания магазина

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта (парковочных мест и (или) машино-мест) на территории земельных участков в соответствии со статьей 23 части II Правил: для магазинов общей площадью от 100 до 500 кв. м – 1 место на 70 кв. м общей площади.

В границах земельного участка возможно нормативное количество мест для стоянки, а именно:

Общая площадь здания магазина  $\sim 210\text{м}^2$ , значит, расчетное количество парковочных мест:  $210:70=3\text{м/мест}$ . Размещение такого количество м/мест обосновано предлагаемой схемой планировочной организации земельного участка.

Ограничения использования земельного участка не установлены.

Документация по планировке территории в границах земельного участка не утверждена.

Пожарная безопасность по генеральному плану обеспечивается созданием условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара. Проезды обеспечены возможностью проезда пожарных машин к зданиям и доступ пожарных с автолестниц или подъемников.

На земельном участке, в границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, заданных градостроительным планом, возможно размещение здания магазина.

Парковка для покупателей с местом стоянки для МГН, погрузо-разгрузочная площадка, площадка для мусорных контейнеров размещается на оставшейся территории согласно норм.

### **Вывод**

На основании анализа исходных данных, приведенных в проектом обосновании, можно сделать вывод о том, что изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013517:2, расположенного по адресу: г. Смоленск, СТ «Корохоткино» участок №2 с «для садоводства» на «Магазины» не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

### **Приложения**

Графическая часть.

Директор ООО «Город С.»

\_\_\_\_\_ Т. В. Никешкина

Составил

\_\_\_\_\_ С.А.Кукушкина

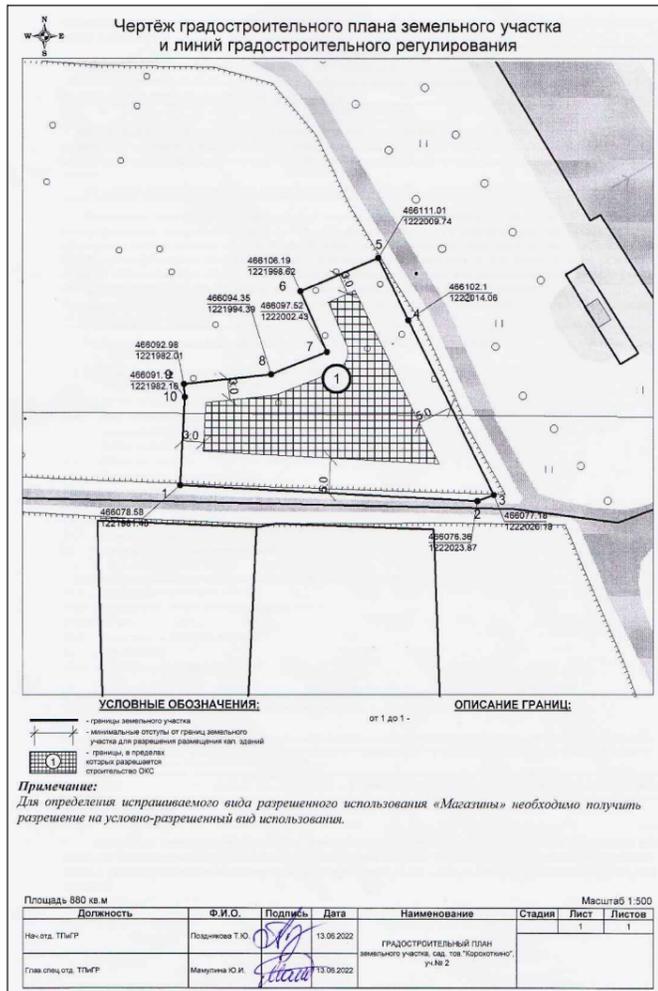
Информация к публичным слушаниям возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013517:2, с «Для садоводства» на «Магазины» расположенного по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, садовое товарищество «Корохоткино» Участок №2

Ситуационная схема



Чертеж градостроительного плана земельного участка. М 1:1000

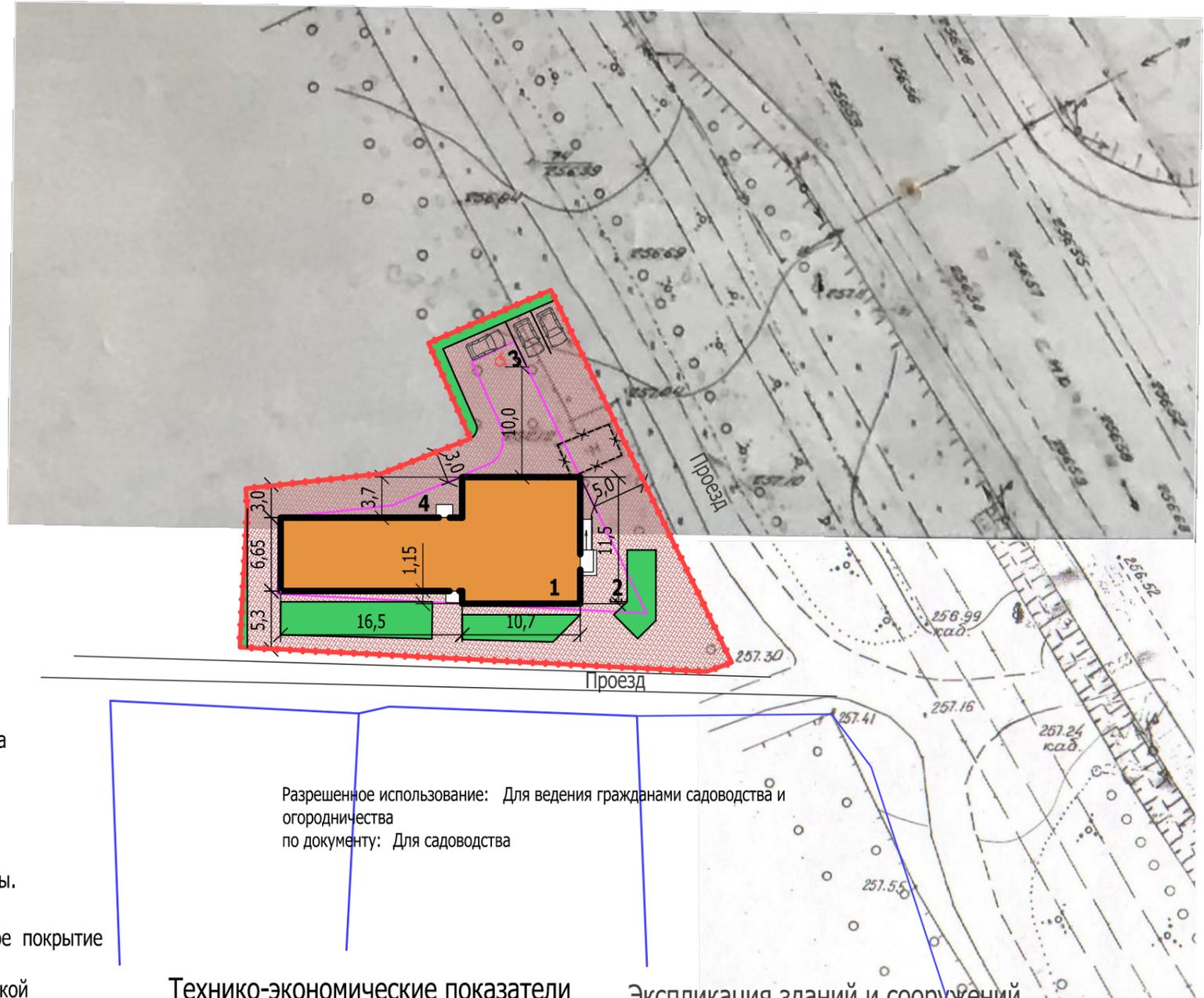
Место расположения объекта



Условные обозначения

- Предполагаемое здание магазина
- Существующее здание под снос
- Существующие подъезды, выезды.
- Существующее асфальтобетонное покрытие
- Проектируемое мощение брусчаткой
- Проектируемый газон
- Места парковки а/машин
- Автомобильная парковка для транспорта маломобильных групп
- Граница, в пределах которой разрешается строительства ОКС
- Граница участка по документам

Схема планировочной организации земельного участка. (Предлагаемая) М 1:500



Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.
1	Площадь участка	880
2	Площадь застройки	245,0
3	Площадь твердых покрытий	500,0
4	Площадь озеленения	135,0
5	Процент застройки	28%
6	Процент озеленения	15%

Экспликация зданий и сооружений

№ по схеме	Наименование	Площадь застройки кв.м.
1	Здание магазина	245,0
2	Велопарковка	
3	Кратковременная парковка автомашин	
4	Погрузо-разгрузочная, хоз. площадка.	

ГИП	Кукушкина С.	<i>[Подпись]</i>
Разработал	Кукушкина С.	<i>[Подпись]</i>

Информация к публичным слушаниям.

Проектная мастерская ООО "Город С."