

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

на условно разрешенный вид использования земельного участка: магазины (площадью превышающую 300кв.м.) для земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020204:294 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская.

Обследование земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020204:294 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская производилось в октябре 2024 года.

Заказчик: Желудова Анна Сергеевна.

Цель обследования:

Определение возможности размещения магазина общей площадью более 300кв.м на земельном участке, кад. номер 67:27:0020204:294 для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в территориальной зоне Ж1.

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

Установлено:

Обследуемый земельный участок находится в Ленинском районе города Смоленска в районе сложившейся жилой застройки. Категория земель – земли населенных пунктов. Территориальная зона – Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированного типа.

Ограничения использования земельного участка:

- территория подверженная риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера;

- зона подтопления;

- охранный зона инженерных коммуникаций;

Весь участок - охранные зоны:

- объекта культурного наследия;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

- граница исторически ценной городской территории;

- граница заповедной зоны исторического ядра;

- охранный зона территории объекта культурного наследия;

- водоохранная зона бассейна реки Днепр.

Земельный участок, частично, расположен в треугольнике видимости.

Согласно СП 42.13330.2016 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений: ширина полосы движения улиц и дорог местного значения, (категория дорог и улиц) в жилой застройке равна 3,0-3,5м, количество полос - 2-4, расчетная скорость движения равна - 60 км/час.

Согласно СП 42.13330.2011 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений п.11.9 На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. Размеры сторон равнобедренного треугольника для условий «транспорт-транспорт» при скорости движения 40 и 60 км/ч должны быть соответственно не менее, м: 25 и 40.

Ширина ул. Б. Краснофлотская и 1-го Краснофлотского переулка - 6,5м, соответственно скорость движения равна 60км/ч, поэтому треугольник видимости считать 40х40м.

Земельный участок принадлежит на праве собственности Желудовой Анне Сергеевне

Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов -3195кв.м.

Разрешенное использование - магазины.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с севера - ул. Большая краснофлотская;
- с запада - 1-й Краснофлотский переулок;
- с востока - жилой дом;

- с юга - магазин, земельный участок разрешенного использования - для многоквартирных жилых домов и земельный участок разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка - (публичная карта г. Смоленска);

В основных видах разрешенного использования земельного участка возможно размещение магазинов если:

<*>- 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.

<*>, относится к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках 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.

Земельный участок расположен на перекрестке улиц, с которых возможна транспортная и пешеходная связь земельного участка: подъезд автомашин личного автотранспорта, пожарных машин и спец. автотранспорта.

При обследовании установлено, на участке расположены фундаменты, которые нанесены на топографический план г. Смоленска, площадь пятна застройки - ~675 кв.м

Собственник земельного участка находит целесообразным использовать существующие фундаменты для размещения магазина площадью больше установленных основными видами разрешенного использования земельного участка, а именно общей площадью ~500 кв.м. более 300 кв.м.

Магазин большей площади позволяет обеспечить необходимый ассортимент товаров и современную технологию торговли.

Существующие фундаменты расположены с возможностью планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами и нормами для размещения магазина.

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

Парковка для покупателей с местом стоянки для МГН, погрузо-разгрузочная площадка, площадка для мусорных контейнеров возможно разместить на оставшийся территории согласно норм.

Расчетное количество машино-мест, согласно правил землепользования и застройки города Смоленска, минимальное количество мест для стоянки к магазину для объектов общей площадью от 100 до 500 кв.м. - 1 место на 70 кв.м. общей площади.

Общая площадь здания магазина ~ 500 м², значит, расчетное количество парковочных мест: $500:70=7$ м/мест. Размещение такого количества м/мест обосновано предлагаемой схемой планировочной организации земельного участка.

Заключение.

Размещение магазина площадью ~500 кв. м. на обследуемом участке соответствует градостроительной стратегии жилой застройки прилегающей к ул. Большой Краснофлотской и 1-ому Краснофлотскому переулку не нарушает красных линий, линии застройки, треугольника видимости, не превышает допустимой плотности застройки участка, позволяет разместить на земельном участке элементы благоустройства в соответствии с нормами.

Размещение здания на участке соответствует противопожарным и санитарным регламентам.

Приложения

Графическая информация.

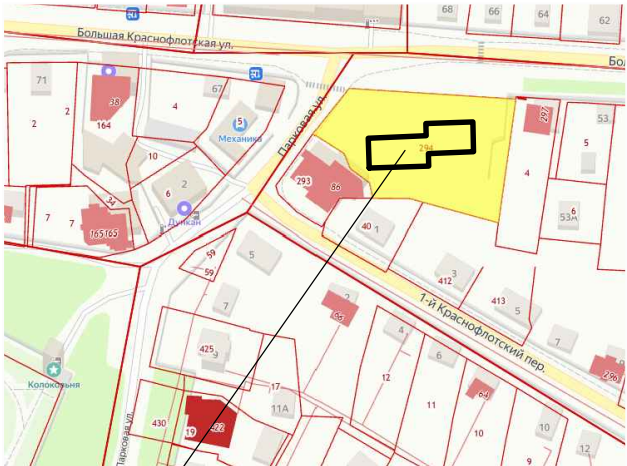
Составил

_____ С.А.Кукушкина

Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка: магазины (площадью превышающую 300кв.м.) для земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020204:294 по адресу: г. Смоленск, ул. Большая Краснофлотская, разрешенное использование - магазины < * > < * * > (площадью до 300кв.м.)



Ситуационная схема



Место расположения объекта

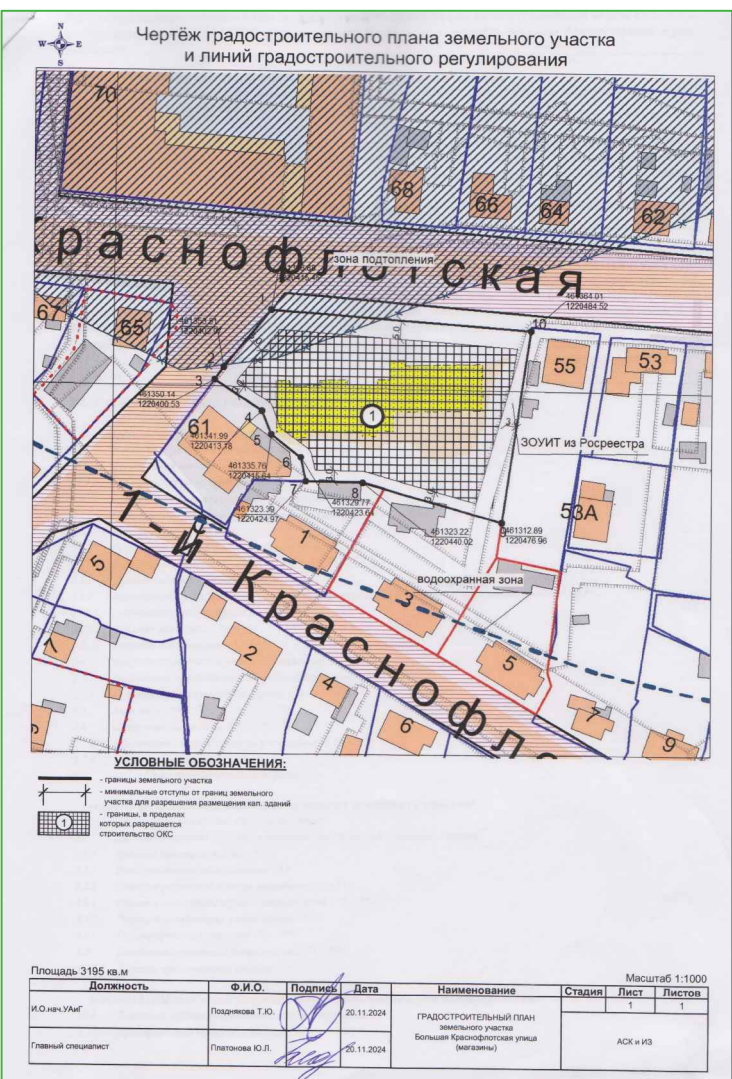
Схема планировочной организации земельного участка.
(Предлагаемая) М 1:1000



Условные обозначения

- Предполагаемое здание магазина
 - Существующие фундаменты
 - Существующие здания и сооружения.
 - Граница, в пределах которой разрешается строительства ОКС
 - Охранная зона инженерных коммуникаций
 - Территория подверженная риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера
 - Зона подтопления
 - Граница участка по документам
- Весь участок - охранные зоны:
- объекта культурного наследия;
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
 - граница исторически ценной городской территории;
 - граница заповедной зоны исторического ядра;
 - охранный зона территории объекта культурного наследия;
 - водоохранная зона бассейна реки Днепр

Чертеж градостроительного плана земельного участка



Фрагмент панорамы существующей ситуации



Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь кв.м.
1	Площадь участка	3195
2	Площадь застройки	580,0
3	Процент застройки	18,0

Директор	Никешкина Т.		Графическая информация.	Проектная мастерская ООО" Город С."
Разработал	Кукушкина С.			