

**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 условно разрешенного вида  
использования земельного участка и объекта капитального  
строительства *«Реконструкция незавершенного строительством  
жилого дома под объект розничной торговли по адресу: Смоленская  
область, г. Смоленск, мкр, №8 Киселевка, д. №15».***

Обследование объекта капитального строительства «Реконструкция незавершенного строительством жилого дома под объект розничной торговли по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, мкр, №8 Киселевка, д. №15» производилось в ноябре 2020 года.

Заказчик: Дашкеев Е.Ю, Самуленкова А.Ю.

**Цель обследования:**

Определение соответствия согласованного проекта действующим нормативным требованиям для определения возможности условно разрешенного вида использования земельного участка и объекта капитального строительства

Объемы и методы обследования:

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

**Установлено:**

Обследуемый объект находится в Промышленном районе, расположен в территориальной зоне – ЖЗ – Зона застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры города Смоленска.

В основных видах разрешенного использования земельного участка возможно размещение объектов розничной торговли 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.

<\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 квадратных метров и не менее 500 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров или менее 500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Согласно выписки из ЕГРН от 26.02.2020г. на земельный участок, кадастровый номер 67:27:0031409:12, площадь – 2526 кв.м., вид разрешенного использования – под незавершенный строительством жилой дом, вид права – общая долевая собственность.

Согласно выписки из ЕГРН от 26.02.2020г. на объект незавершенного строительства, кадастровый номер – 67:27:0031418:349 назначение – нежилое, площадь застройки – 478.5кв.м. вид права – общая долевая собственность.

На реконструкцию незавершенного строительством жилого дома под объект розничной торговли по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, мкр, №8 Киселевка, д№15» выполнена проектная документация.

Технико-экономические показатели объекта:

Площадь участка	– 2526м <sup>2</sup> ;
Площадь застройки	- 953.13м <sup>2</sup> ;
Общая площадь здания	- 1736.02м <sup>2</sup> ;
Объем здания	- 6973.50м <sup>3</sup> ;
Количество этажей	- 2
Высота здания	10.600м.

Установлены следующие отклонения от основных видов разрешенного использования земельного участка:

1. По Правилам землепользования и застройки города Смоленска, общая площадь объектов капитального строительства на данном земельном участке не должна превышать 1000 квадратных метров, по проекту общая площадь здания - 1736.02м<sup>2</sup>.

При проектировании учитывалась необходимость в создании выразительной панорамы ул. Рыленкова на пересечении с внутриквартальным проездом.

Существующие 9-ти этажные панельные здания обрамляют пятно застройки незавершенного строительством жилого дома, предполагаемой этажностью 14 этажей, что позволяло создать акцент в однообразной застройке.

Реконструкция незавершенного строительством жилого дома под объект розничной торговли обеспечивает создание градостроительного акцента при условии, что возводимое здание будет высотой не менее 2-х этажей.

Общая площадь здания - 1736.02м<sup>2</sup> обусловлена заданной площадью застройки при высоте в два этажа.

Проектируемое здание 2-х этажное, в плане шестиугольной конфигурации, размерами в осях 32.04х34.70м, обеспечивает создание выразительного акцента.

Архитектурное решение фасадов не противоречит общему стилю окружающей застройки.

Фасады проекта согласованы главным архитектором города 22.10.2020г.

Площадь застройки по проекту - 953.13кв.м. больше площади застройки по выписке из ЕГРН на объект незавершенного строительства равной 478.5кв.м.

В проектируемой схеме планировочной организации земельного участка размещение объекта розничной торговли выполнено в границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства по чертежу градостроительного плана земельного участка, что допустимо при выполнении проекта реконструкции объекта.

Проектом предусмотрена кратковременная парковка автомашин, парковка для инвалидов, погрузо-разгрузочная площадка, площадка для мусорных контейнеров.

Расчетное количество парковочных мест определено проектом в соответствии с технологическим планом и Правилам землепользования и застройки города Смоленска, в соответствии со ст. 23 части II Правил.

Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве
---	---

Схема планировочной организации участка согласована главным архитектором города 22.10.2020г., план благоустройства согласован Администрацией Промышленного района.

### **Заключение.**

Площадь застройки и общая площадь здания обусловлены градостроительной ситуацией, соответствует нормам СНиП 31-06-2009, СП 118.13330.2012 СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», ФЗ № 123 от 22.07.2008г., не создает опасности для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

### **Приложения**

Графическая информация по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Директор ООО «Город С.»

\_\_\_\_\_ Т. В. Никешкина

Составил

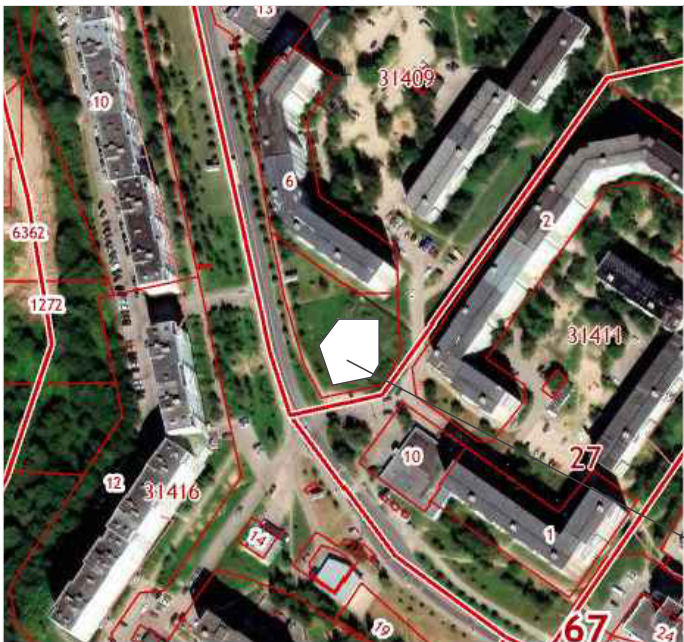
\_\_\_\_\_ С.А.Кукушкина



Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте территориальной зоны ЖЗ города Смоленска, для земельного участка с кадастровым номером **67:27:0031409:12**

Испрашивается разрешение на увеличение общей площади объекта (более 1000 кв. м.) и увеличения зарегистрированной площади застройки 478.5 кв. м. на 953.13 кв. м. по проекту "Реконструкция незавершенного строительством жилого дома под объект розничной торговли"

Ситуационная схема



Фрагмент схемы границ территориальных зон



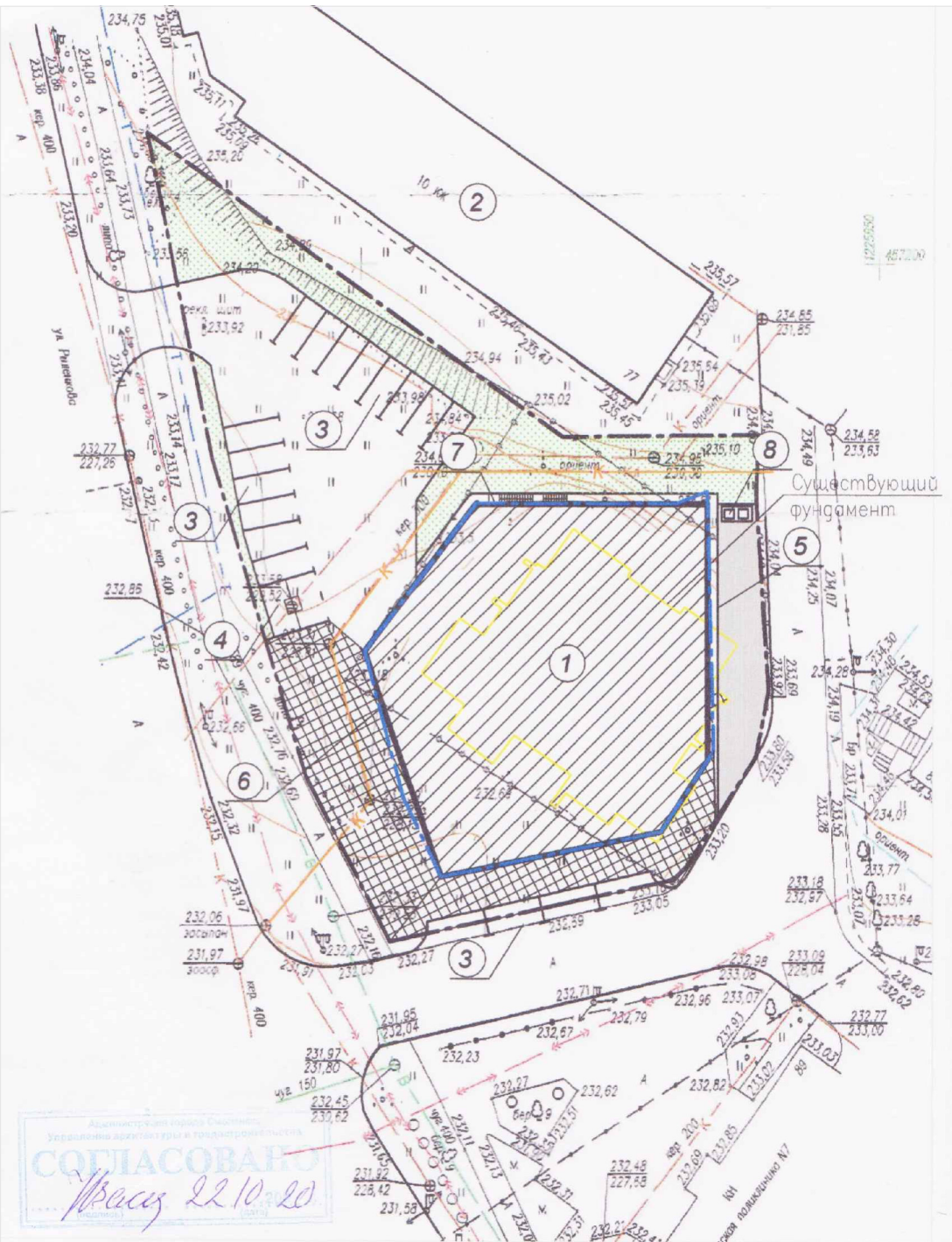
Фрагмент панорамы существующей ситуации



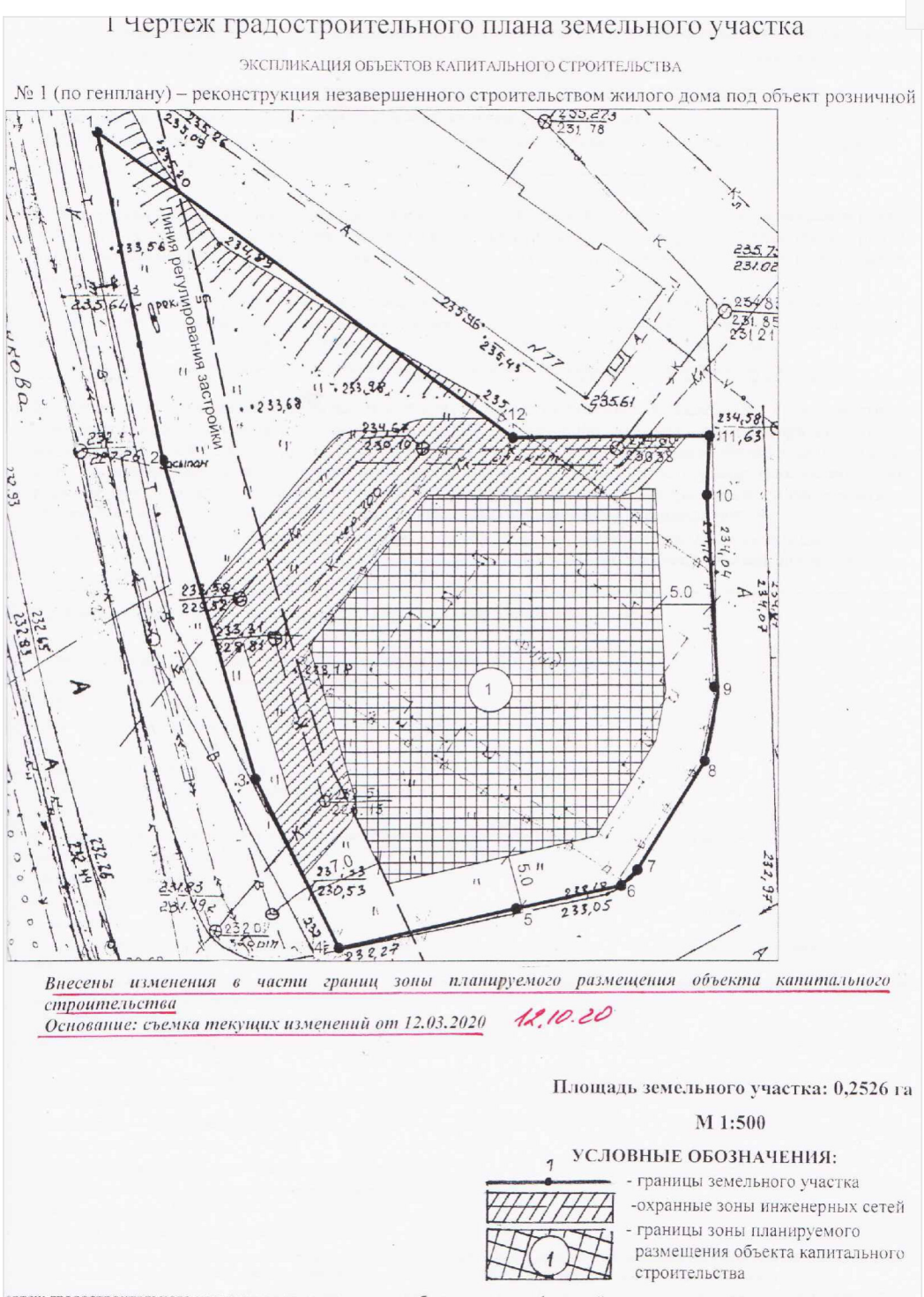
Фасад по ул. Рыленкова



Схема планировочной организации земельного участка.



Чертеж градостроительного плана земельного участка.



План 1-го этажа

