

**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: магазины (площадью превышающую 300 кв.м.) для земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020860:0172 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Пригородная, д. 23/11**

Обследование земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Пригородная, д. 23/11 производилось в феврале 2022 года.

Заказчик: Сороквашина Людмила Прохоровна.

**Цели обследования:**

Определение возможности реконструкции объекта незавершенного строительства «Индивидуальный жилой дом» площадью застройки 218 кв.м., под магазин общей площадью 498.1 кв.м. в зоне Ж-4 по адресу: г. Смоленск, ул. Пригородная, д. 23/11, без нарушения градостроительных и технических регламентов, требований СП и СНиП.

**Установлено:**

Земельный участок, кадастровый номер 67:27:0020860:172, площадью 817 кв. м. и объект незавершенного строительства, кадастровый номер 67:27:0020860:169, степень готовности 54%, площадь застройки 218 кв.м. принадлежат Сороквашиной Людмиле Прохоровне на праве собственности на основании договора купли продажи от 12.09.2021 г.

Площадь застройки по факту - 218 кв.м. соответствует застройки по выписке из ЕГРН на объект незавершенного строительства.

Обследуемый объект незавершенного строительства находится в Ленинском районе города Смоленска в районе сложившейся жилой застройки. Категория земель – земли населенных пунктов. Территориальная зона – Ж4- Зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры.

Земельный участок объекта расположен на перекрестке ул. Пригородной и 9 Мая. Транспортная и пешеходная связь земельного участка осуществляется с ул. Пригородной и ул. 9 мая.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с северной стороны – ул. 9 Мая;
- с юга земельные участки индивидуальной жилой застройки;
- с западной стороны - ул. Пригородная;
- с восточной – участок по документу - под элементы благоустройства.

По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей включительно, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).



Реконструкция объекта незавершенного строительством «Индивидуальный жилой дом» площадью застройки 218 кв.м., под магазин общей площадью 498.1 кв.м. в зоне Ж-4

Здание расположено без нарушения красных линий и иных градостроительных регламентов, в границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства по градостроительному плану земельного участка № РФ-67-2-02-0-00-2021-7080 от 22.12.2021 г.

Здание 3-х этажное мансардное смешанной конструкции, фасады облицованы клинкерной плиткой двух цветов.

При реконструкции незавершенного строительством жилого здания под магазин предполагается перепланировка помещений и переустройство инженерного оборудования, необходимые для изменения функционального назначения здания в пределах существующих габаритов здания, без нарушения несущей способности конструкций, т.е. без изменения общей площади здания.

Объекты - магазины в зоне Ж-4 относятся к основным видам разрешенного использования земельного участка при условии, что их площадь 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.

Существующее здание площадью более 300 кв.м, т.е. 498.1 кв.м.

Так как здание компактное в плане трехэтажное мансардное, то оно вписывается в существующую застройку до 4 этажей включительно, и после реконструкции может использоваться как магазин в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка (магазины площадью превышающую 300 кв.м.).

Расчетное количество машино-мест, согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложения Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей» к магазину норма расчета м/мест: 40-50 м<sup>2</sup> общей площади.

Общая площадь здания 498.1 м<sup>2</sup>, значит, расчетное количество парковочных мест при реконструкции его под магазин будет:  $498,1 : 50 = 10$  м/мест. Размещение такого количества м/мест обосновано предлагаемой схемой планировочной организации земельного участка.

### Заключение.

Реконструкция объекта незавершенного строительством «Индивидуальный жилой дом» площадью застройки 218 кв.м., под магазин общей площадью 498.1 кв.м. в зоне Ж-4 по адресу: г. Смоленск, ул. Пригородная, д. 23/11, технически возможно, не нарушает норм СНИП и градостроительных регламентов.

### Приложения

Графическая информация по вопросу на условно разрешенный вид использования земельного участка: магазины (площадью превышающую 300 кв.м.) для земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020860:0172 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Пригородная, д. 23/11

Директор ООО «Город С.»

Составил



Т. В. Никешкина

С.А. Кукушкина