

## **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 67:27:0010314:0011 по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кооперативная, 11Г.**

Обследование земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Кооперативная, 11Г производилось в мае 2022 года.  
Заказчик: Косьянов Алексей Алексеевич.

### **Цели обследования:**

Определение возможности размещения магазина общей площадью более 300 кв.м на земельном участке, кад. номер 67:27:0010314:0011 для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в территориальной зоне Ж1.

### **Установлено:**

Обследуемый земельный участок находится в Заднепровском 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:

- зона с особыми условиями использования территории (ЗООУИТ) по данным из Росреестра (охранные зоны инженерных коммуникаций);
- территория, предусмотренная под комплексное развитие территории (ТРК);
- зона подтопления;
- охранный зона газопроводов и систем газоснабжения;
- СЗЗ промышленных предприятий - не установлена, не утверждена, указана ориентировочно.

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 3,0м, количество полос - 2, расчетная скорость движения равна - 30 км/час.

Согласно СП 42.13330.2011 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений

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.

Существующая дорога шириной 6,0м, соответственно скорость движения равна 30 км/ч, поэтому треугольник видимости считать 25х25м.

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

Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов - 1260 кв.м. Земельный участок принадлежит Косьянову Алексею Алексеевичу. на праве собственности на основании договоров купли продажи земельного участка и жилого дома.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- со всех сторон земельного участка расположены земельные участки не стоящие на кадастровом учете (публичная карта г. Смоленска);
- с южной стороны - существующий проезд.

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.

<\*>, относятся 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.

Собственник земельного участка находит целесообразным возможность размещения на земельном участке площадью 1260 кв.м. магазина площадью больше установленных основными видами разрешенного использования земельного участка, а именно общей площадью до 500 кв.м. вместо 300 кв.м.

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

В основных видах разрешенного использования земельного участка значатся магазины, которые могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц...

Земельный участок расположен в примыкании к существующему проезду, с которого возможна транспортная и пешеходная связь земельного участка: подъезд автомашин личного автотранспорта, пожарных машин и спец. автотранспорта.

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 размещается на оставшейся 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 ~ 480 м<sup>2</sup>, значит, расчетное количество парковочных мест:  $480:70=7$  м/мест. Размещение такого количества м/мест обосновано предлагаемой схемой планировочной организации земельного участка.

### **Заключение.**

Размещение магазина площадью до 500 кв. м. на обследуемом участке соответствует градостроительной стратегии жилой застройки прилегающей к \_\_\_\_\_ ул. Кооперативной, 1Г 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 часть.

Директор ООО «Город С.»

\_\_\_\_\_ Т. В. Никешкина

Составил

\_\_\_\_\_ С.А.Кукушкина