

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

размещения магазина общей площадью более 300 кв.м. на земельном участке по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Шейна улица, 3.

Обследование земельного участка производилось в августе 2021 года.

Заказчик: Прыгунов А.А.

Цель обследования:

Определение возможности размещения магазина общей площадью более 300 кв.м на земельном участке, кад. номер 67:27:0030126:0053 для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в территориальной зоне Ж1.

Установлено:

Обследуемый земельный участок находится в Ленинском районе города Смоленска в районе сложившейся жилой застройки. Категория земель – земли населенных пунктов. Территориальная зон – Ж1 - Зона застройки индивидуальными (одноквартирными) жилыми домами коттеджного типа и жилыми домами блокированного типа, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а так же объектов инженерной инфраструктуры и в территориальной зоне –Н – Не регламентируемой территории.

Ограничения использования земельного участка: зона подтопления, частично территории археологического культурного слоя.

По участку проходит газораспределительная сеть и ВЛ -0,4кВ с охранными зонами.

Земельный участок имеет рельеф с незначительным уклоном в северном направлении. Конфигурация земельного участка – в виде неправильной трапеции. Площадь земельного участка согласно правоустанавливающих документов - 1574 кв.м. Земельный участок принадлежит Прыгунову Алексею Анатольевичу на праве собственности на основании договоров купли продажи земельного участка и жилого дома.

Расположение земельного участка в системе сложившейся застройки следующее:

- с северной стороны земельный участок граничит с земельным участком под жилым домом;
- с западной стороны участка расположен жилой дом на земельном участке не стоящим на кадастровом учете (публичная карта г. Смоленска);
- с восточной стороны с участком р+ а разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства;
- с южной стороны - ул. Шейна.

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 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 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 улице Шейна.

С ул. Шейна возможна транспортная и пешеходная связь земельного участка: подъезд автомашин личного автотранспорта, пожарных машин и спецавтотранспорта.

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 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 м² общей площади.

Общая площадь здания магазина ~ 333 м², значит, расчетное количество парковочных мест будет: 333:50=7 м/мест.

В границах земельного участка, предусмотрена парковка на 11 м/мест.

Заключение.

Размещение магазина площадью до 500 кв. м. на обследуемом участке соответствует градостроительной стратегии жилой застройки прилегающей к ул. Шейна, не нарушает красных линий и линии застройки, 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.

Директор ООО «Город С.»

_____ Т. В. Никешкина

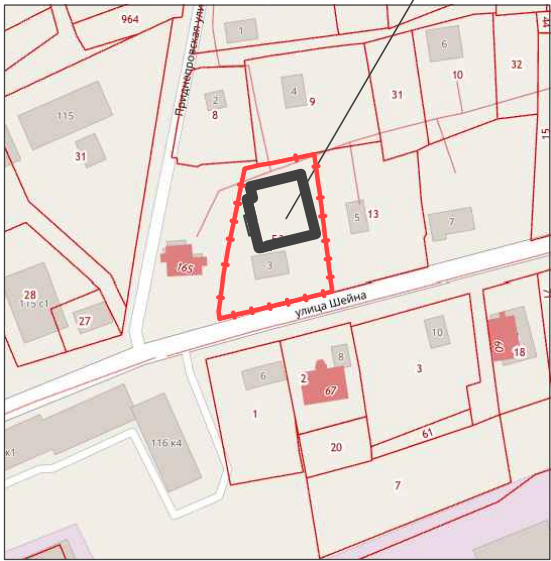
Составил

_____ С.А.Кукушкина

Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка под магазин, общей площадью более 300кв.м. площадью, установленных в градостроительном регламенте территориальной зоны Ж1 города Смоленска, для земельного участка с кадастровым номером **67:27:0030126:0053** по адресу: г. Смоленск, ул. Шейна, 3

Ситуационная схема

Место расположения объекта



Чертеж градостроительного плана земельного участка.



Предварительное предложение фасада магазина по ул. Шейна

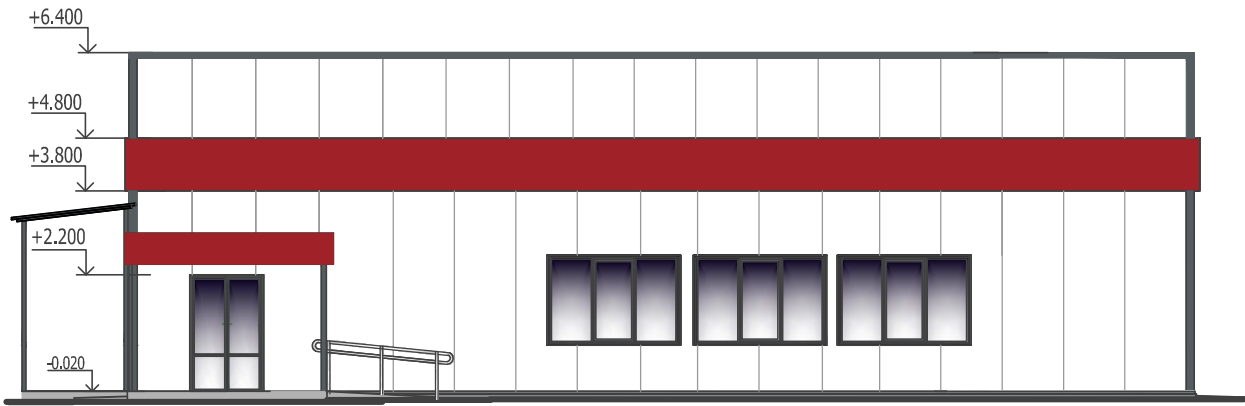
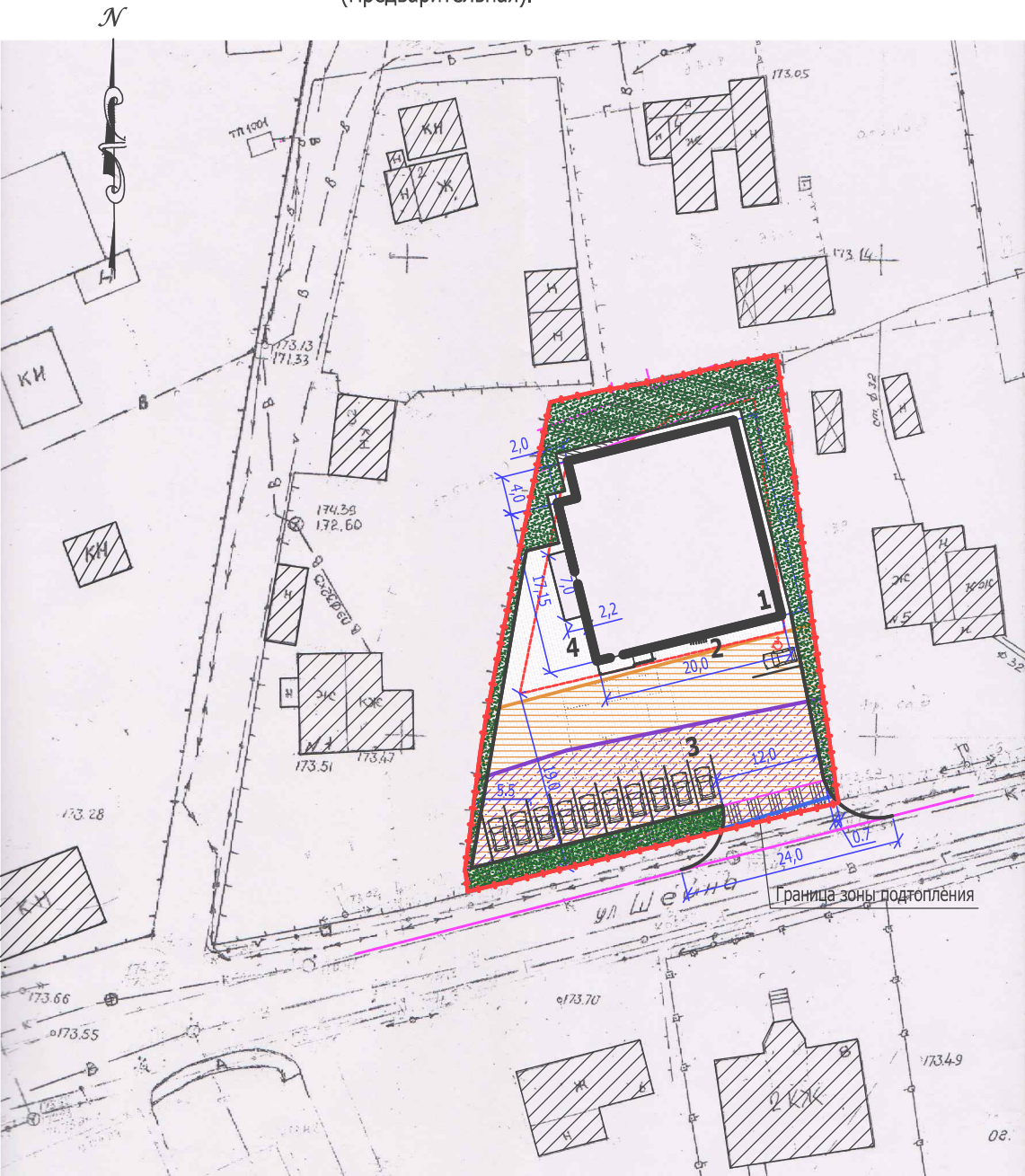


Схема планировочной организации земельного участка. (Предварительная).



Фрагмент панорамы существующей ситуации



Экспликация зданий и сооружений

№ по схеме	Наименование	Площадь застройки	Ед. изм.
1	Проектируемое здание магазина	~439.0	кв.м.
2	Велопарковка		
3	Кратковременная парковка автомашин		
4	Погрузо-разгрузочная площадка.		

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь	Ед. изм.
1	Площадь участка	1574.0	кв.м.
2	Площадь застройки	~439.0	кв.м.
3	Процент застройки	28%	

Условные обозначения

- Предполагаемое здание магазина
- Существующие здания и сооружения.
- Существующие подъезды, выезды.
- Существующее асфальтобетонное покрытие
- Проектируемое мощение брусчаткой
- Газон
- Места парковки а/машин
- Автомобильная парковка для транспорта маломобильных групп
- Граница, в пределах которой разрешается строительства ОКС
- Сущ. газопровод
- Не регламентируемая территория
- Территория археологического культурного слоя
- Охранная зона газораспределительных сетей
- Охранная зона ВЛ-0,4кВ
- Граница участка по документам