

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

изменения вида разрешенного использования земельного участка «Для строительства конторы» на условно-разрешенные виды «Деловое управление (код 4.1)» и «Магазины (код 4.4)», с изменением наименования расположенного на нем объекта «Здание конторы» на «Здание многофункционального торгово-делового центра (код 01.05.001.002)» по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе, 62Г.

На основания заявления владельцев С.А. Прохоровой и Д.В. Соколовой было проведено обследование земельного участка с кадастровым номером 67:27:0031263:7 и расположенного на нем здания с кадастровым номером 67:27:0031263:133 по Рославльскому шоссе 62Г в г. Смоленске.

Цели обследования: Определение возможности приведения вида разрешенного использования земельного участка и наименования объекта недвижимости в соответствие с функциональным назначением и действующими нормативными документами: Генпланом и ПЗЗ города Смоленска, Градостроительным планом земельного участка, Классификатором видов разрешенного использования земельных участков и Классификатором объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям.

Установлено: Обследуемый земельный участок с кадастровым номером 67:27:0031263:7 площадью 2300м² расположен в южной части города, первой линии застройки вдоль Рославльского шоссе, в территориальной зоне П5 - «Зона размещения производственных объектов V класса санитарной классификации.»

12 апреля 2018г. Соколова Д.А и Прохорова С.А приняли в полном объеме права и обязанности по договору аренды земельного участка, разрешенное использование: для строительства здания конторы. На арендуемом участке с 2011 года был расположен объект «незавершенное строительство нежилое здание - здание конторы». Здание было завершено строительством в соответствии с проектом «Реконструкция объекта незавершенного строительства - здания конторы», сдано в эксплуатацию 25.10.2021г и внесено в ЕГРН с площадью 912м² и наименованием «Реконструкция объекта незавершенного строительства - здания конторы». В выписке из ЕГРН от 15.08 2024 наименование здания площадью 912м² - «Здание конторы».

Участок под зданием 2300м² был приобретен его арендаторами в общую долевую собственность 22.05.2023г и зарегистрирован в ЕГРН с разрешенным использованием «Для строительства конторы».

В данном случае за период строительства изменилась не только система классификации зданий и разрешенного использования участков, но и Правила землепользования и застройки (с изменением зоны Ж4-П на зону П5),

Генплан Смоленска и Градостроительный план земельного участка.

Обследованием установлено, что принятое в эксплуатацию здание конторы в соответствии с действующим классификатором должно именоваться «Здание многофункционального торгового-делового центра (код 01.05.001.002)». Соответственно земельный участок, на котором размещено это здание, должен иметь разрешенное использование «Деловое управление 4.1 (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)» и «Магазины 4.4 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м)».

Фактически вид разрешенного использования – для строительства здания конторы соответствует виду разрешённого использования – «4.1 Деловое управление», а также планируемый для добавления вид разрешенного использования «4.4 Магазины» для территориальной зоны П 5 являются условно-разрешенным видом, то в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо получение разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка.

Так как устаревшее наименование объекта «Здание конторы» тождественно действующему наименованию «Здание многофункционального торгового-делового центра», то расчет предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции здания конторы согласно ПЗЗ города Смоленска, отвечает требованиям для запрашиваемых условно разрешенных видов использования земельного участка «Деловое управление. Магазины».

По расчетам требуемого количества мест для стоянки автотранспорта под «Деловое управление». ($B_{\text{общ}} = 461,5 \text{ м}^2$) и под «Магазины» ($B_{\text{общ}} = 456,5 \text{ м}^2$) требуется 1м/м на 70 м² общей площади.

$918:70=13,1\text{м/м}$ - требуемое минимальное количество парковочных мест. В пределах участка предусмотрено 18 м/м, в том числе 2- для инвалидов.

ВЫВОДЫ: В целях приведения в соответствие с действующим классификатором и для изменением вида разрешенного использования «здания конторы» на «Здание многофункционального торгового-делового центра (код 01.05.001.002)» объекта капитального строительства по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Рославльское шоссе, 62Г, считаю возможным предоставление Администрацией города Смоленска разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка кадастровым № 67:27:0031263:7, расположенного в территориальной зоне П5 «Деловое управление. Магазины».

Применение условно-разрешенных видов разрешенного использования в территориальной зоне П5 «Деловое управление (код 4.1) (существующий вид разрешенного использования)» и дополнительный вид использования «Магазины (код 4.4)» для земельного участка 67:27:0031263:7 под зданием многофункционального торгового-делового центра обосновано градостроительной ситуацией, соответствует перспективам развития генерального плана города, действующим классификаторам и реальному

использованию участка, а также необходим для изменения вида разрешенного использования необходимо в целях приведения наименования здания с кадастровым № 67:27:0031263:133, путем реконструкции здания под «Здание многофункционального торгово-делового центра (код 01.05.001.002)», без увеличения объемов, пятна застройки и площади существующего объекта капитального строительства.

Приложение:

1. Лист ПО-1 «Схема планировочной организации земельного участка. Согласованные фасады. Планы. Фотофиксация существующего здания.

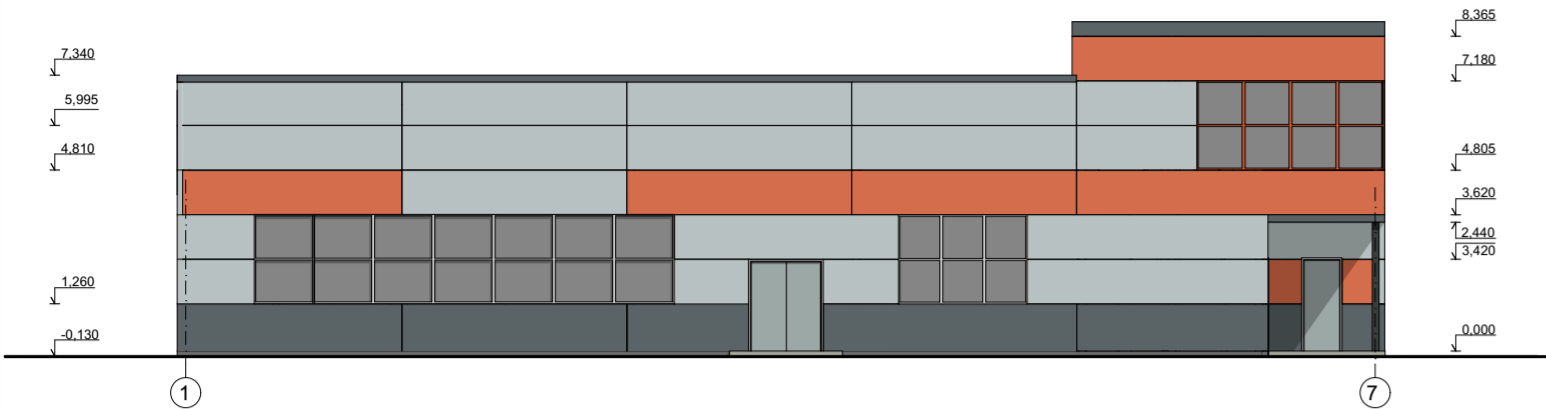
Директор ПМ ООО «Город С.»



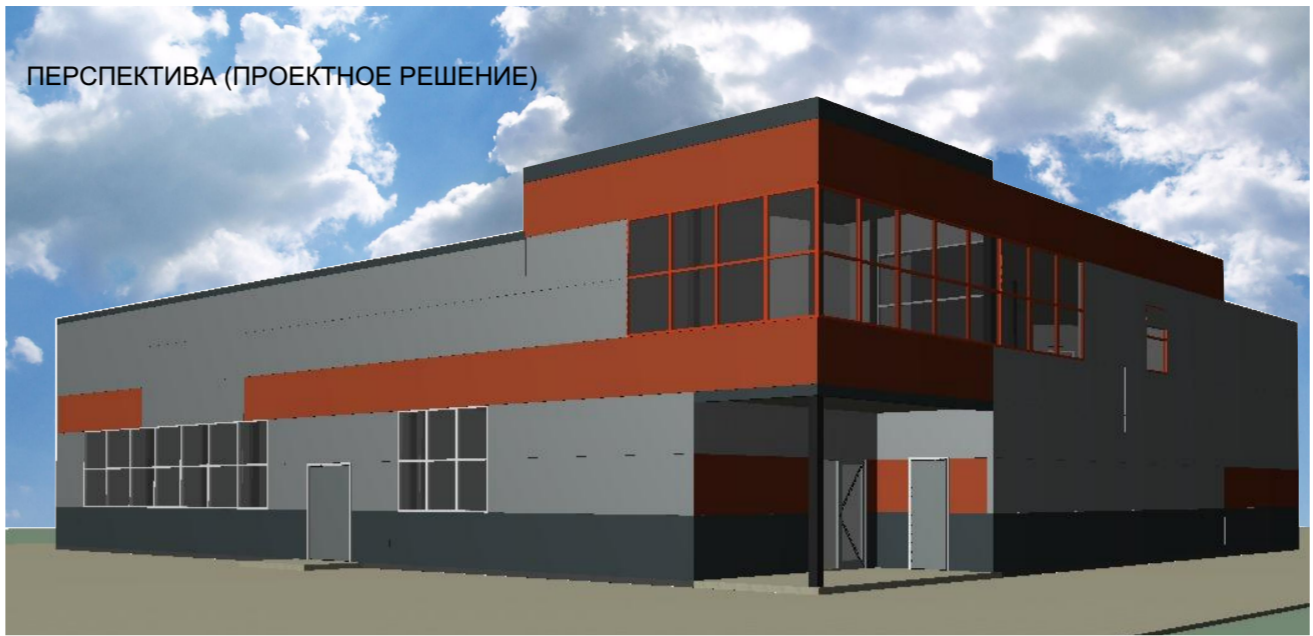
Т. В. Никешкина



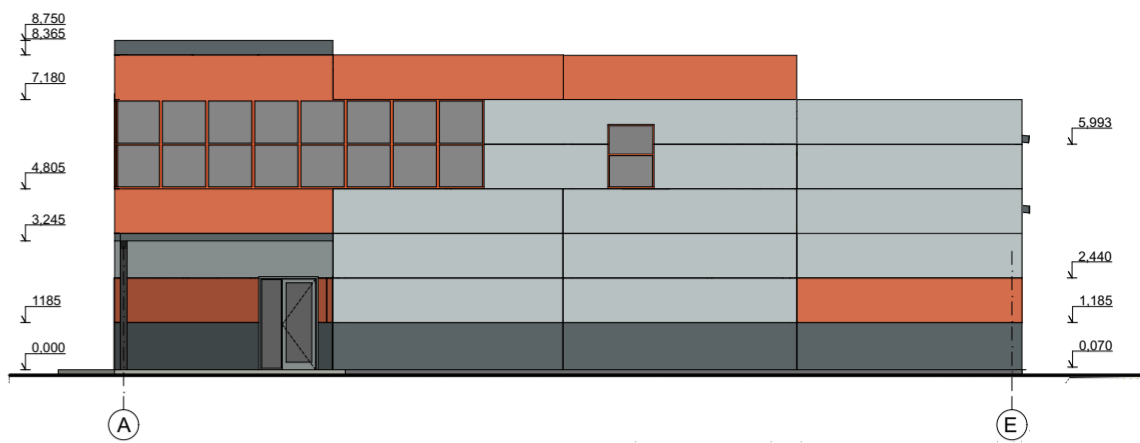
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ ФАСАД М 1:200 (СОГЛАСОВАННЫЙ ПРОЕКТ)



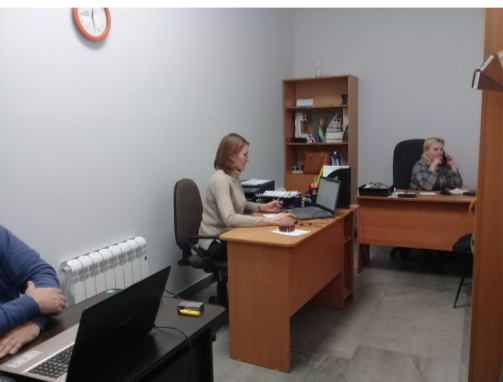
ПЕРСПЕКТИВА (ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ)



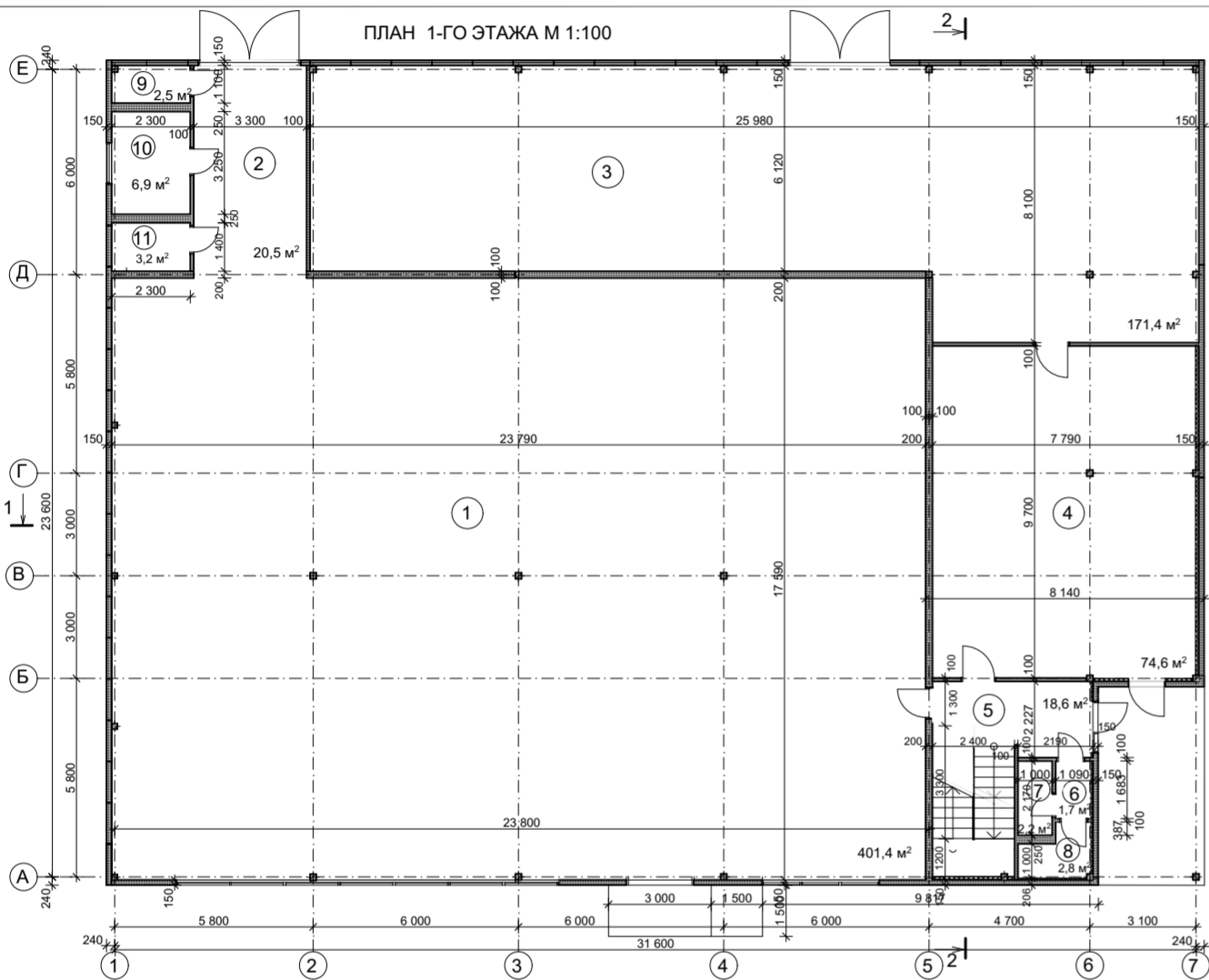
ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ ФАСАД М 1:200 (СОГЛАСОВАННЫЙ ПРОЕКТ)



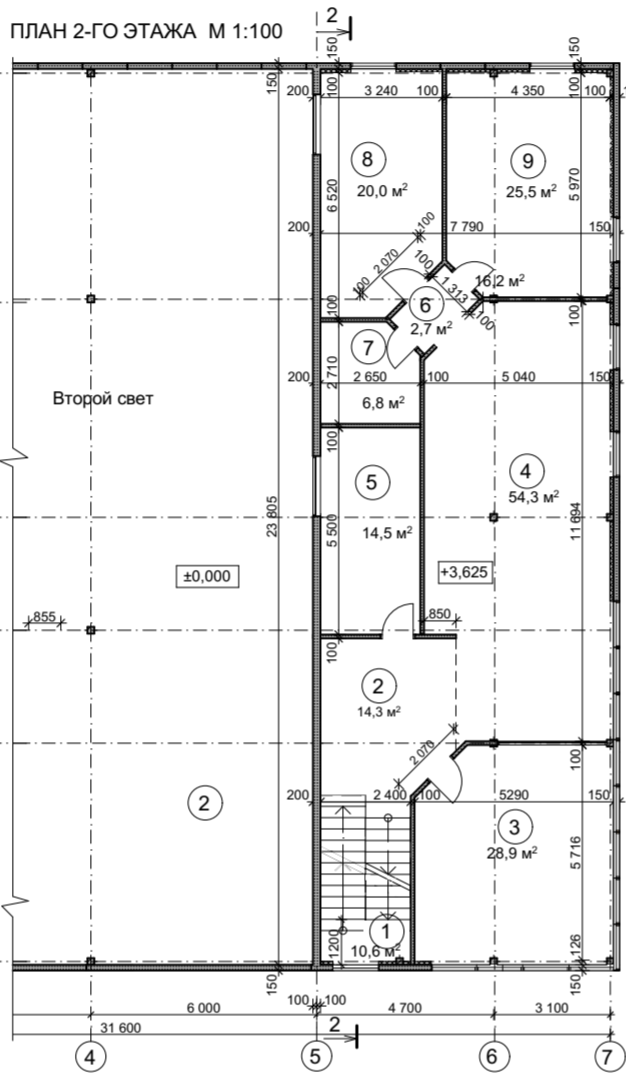
ФОТОФИКСАЦИЯ ИНТЕРЬЕРОВ



ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА М 1:100



ПЛАН 2-ГО ЭТАЖА М 1:100



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ 1-го ЭТАЖА.

№	Наименование	Площадь м²
1	Помещение маркетинга	401,4 м²
2	Коридор	20,5 м²
3	Подсобное помещение	171,4 м²
4	Помещение маркетинга	74,6 м²
5	Вестибюль, лестничная клетка	18,6 м²
6	Коридор	1,7 м²
7	Сан.узел	2,2 м²
8	Сан.узел	2,8 м²
9	Электрощитовая	2,5 м²
10	Теплогенераторная	6,9 м²
11	Сан.узел	3,2 м²

Всего по 1-му этажу - 705,8 м²

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ 2-го ЭТАЖА.

№	Наименование	Площадь м²
1	Лестничная клетка	10,6 м²
2	Холл	14,3 м²
3	Кабинет директора	28,9 м²
4	Административное помещение	54,3 м²
5	Административное помещение	14,5 м²
6	Коридор	2,7 м²
7	Серверная	6,8 м²
8	Бытовое помещение	20,0 м²
9	Бухгалтерия	25,5 м²

Всего по 2-му этажу 177,6 м²

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	Наименование	кол-во ед. изм.
1	Этажность	2 этаж
2	Высота	8,75 м
3	Общая площадь здания	918,0 м²
4	Общая площадь помещений	883,4 м²
5	Площадь застройки	772,5 м²
6	Строительный объем	4780,0 м³

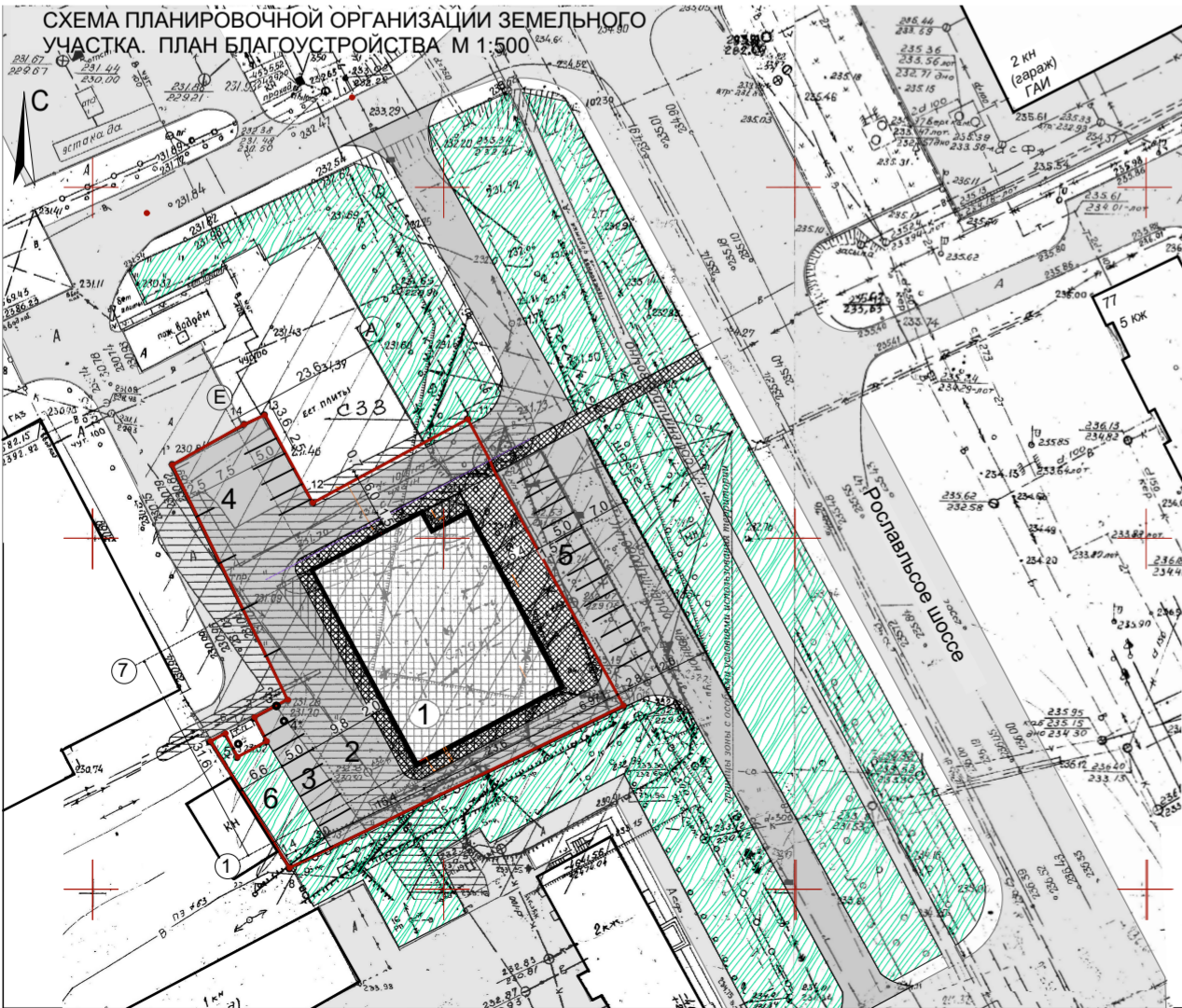
ФОТОФИКСАЦИЯ НА МОМЕНТ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



ФОТОФИКСАЦИЯ НА МОМЕНТ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА



ФОТОФИКСАЦИЯ НА МОМЕНТ ОБСЛЕДОВАНИЯ



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- существующие здания
 - проектируемое здание
 - существующие проезды и тротуары
 - проектируемые отмостки и тротуары
 - проектируемые проезды, парковки
 - зеленая зона
 - охранные зоны коммуникаций
 - место допустимого размещения зданий
 - границы участка № 67:27:0031263:7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

- реконструируемый объект незавершенного стр-ва.
- загрузочная площадка
- автопарковка на 8 м/м
- автопарковка на 10 м/м
- автопарковка на 13 м/м (за пределами участка)
- зеленая зона

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Площадь участка № 67:27:0031263:7	- 2300,0 м²
2. Площадь застройки	- 772,5 м²
3. Площадь твердых покрытий	- 2840,0 м²
4. Площадь озеленения	- 140,0 м²

Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Архитектор	Никешкина	1			

18/2024		ПО	
Смоленская обл. г. Смоленск, Рославльское шоссе, д.№ 62 Г Кадастровый номер земельного участка 67:27:0031263:7 Кадастровый номер объекта кап. стр-ва 67:27:0031263:133			
Проектное обоснование изменение разрешенного использования земельного участка и наименования объекта недвижимости.	Стадия	Лист	Листов
	ТО	1	1
Схема планировочной организации з.у Согласованные фасады. Планы. Фотофиксация существующего здания		Проектная мастерская ООО "Город С."	