ВВЕДЕНИЕ

Настоящие материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым №37:24:010141:51, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Смирного, д. 49/1, «обслуживание жилой застройки (магазин, общественное питание)» (код вида 2.7) подготовлены архитектором на основании письма-заявки

Настоящие материалы разработаны с учетом действующих нормативных правовых актов, инструкций, сводов правил и стандартов в области разработки градостроительной и проектной документации.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в комиссию.

Настоящие материалы являются приложением к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Смирнова, д. 49/1, «обслуживание жилой застройки (магазины, общественное питание)» (код вида 2.7).

Материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Градостроительная ситуация и краткая характеристика участка

*В соответствии с Генеральным планом города Иванова, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323 (далее – Генеральный план) земельный участок с кадастровым номером №37:24:010141:51 по адресу г. Иваново, ул. Смирнова, д. 49/1, в отношении которого испрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, (далее – **з/у:51**) расположен в жилой застройке. В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 № 694, (далее – Правила) з/у:51 расположен в территориальной зоне Ж-3 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами).*

Условно разрешенными видами использования земельных участков в зоне Ж-3 на земельном участке с видом «обслуживание жилой застройки (магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида (4.6))» (код вида 2.7) предусмотрена возможность размещения:

- объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.;

- объектов в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) если:

- их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан;

- не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию;

- не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

В настоящее время з/у:51 имеет вид разрешенного использования земельного участка – для административно-производственного здания.

*Площадь земельного участка – **818,0 кв. м.***

В соответствии с Генеральным планом земельный участок расположен на пересечении магистральных улиц общегородского значения – ул. Бубнова и ул. Смирнова. Квартал, в котором расположен з/у :51, застроен объектами капитального строительства, частично соответствующими разрешенному использованию в зоне Ж-3.

На земельном участке расположены объекты капитального строительства.

Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

В жилом квартале, ограниченный улицами Смирнова, Марии Рябининой, Красногвардейская, Бубнова, в границах которого расположен з/у:51, объекты обслуживания застройки находятся исключительно на противоположной стороне квартала - на ул. Марии Рябининой.

Собственником земельного участка планируется размещение на своем земельном участке 2-х этажного объекта капитального строительства. На первом этаже будут располагаться помещения магазина по продаже продовольственных и непродовольственных товаров повседневного и периодического спроса, а на втором этаже – помещения ресторана. Размещение на земельном участке магазина и предприятия общественного питания обеспечит потребность населения данного квартала и близлежащих кварталов, в объектах торговли и общественного питания с учетом минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности. Таким образом, ***размещение магазина, предприятия общественного питания необходимо для обслуживания жилой застройки****.*

Анализируя сложившуюся градостроительную ситуацию, а именно расположение земельного участка :51 в месте пересечения важнейших городских магистралей, обеспечивающих выход к центру города и удобную связь со всеми районами приходим к выводу, что наиболее целесообразно использовать земельный участок для объектов нежилого назначения, при

этом более подходящее использование – магазин и предприятие общественного питания. ***Магазин и общественное питание относится к объектам, которые не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию населения.***

Планируемый объект капитального строительства, расположенный на з/у :51 соответствует градостроительному регламенту, установленному для магазинов и предприятий общественного питания в территориальной зоне Ж-3:

- в части видов разрешенного использования: условно разрешенными видами использования земельных участков предусмотрено на земельном участке «обслуживание жилой застройки» размещение магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв., мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- в части предельных размеров земельного участка: площадь з/у :51 - 818 кв.м. позволяет разместить на нем магазин и общественное питание;

- в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметр	Норма	Существующее положение
отступы от границ земельного участка	минимум 3,0м	3,0м
предельный % застройки	в соответствии с ГПЗУ № RU-37-2-02-0-00-2021-0453 от 29.07.2021 для магазинов: минимум 20%, максимум 50% для общественного питания минимум 20%, максимум 70%	44,8%
предельный % озеленения	минимум 10%	15,9%
Минимальные отступы от красной линии	в соответствии с ГПЗУ № RU-37-2-02-0-00-2021-0453 от 29.07.2021 3,0 м	3,0 м
предельное количество этажей	Не установлено, предельное количество этажей определяется как количество наземных этажей	2 наземных этажа

размещение в структуре города	*Не установлено*	*Объект расположен на пересечении магистральных улиц Бубнова и Смирнова*
Обеспеченность стоянками временного хранения автомобилей	*1 на 90 м^2 общей площади объекта (для магазинов)* *1 на 5 посадочных мест для объектов общественного питания* *Общая площадь объекта – 720,0 кв. м. (ориентировочно)* *из нее:* *Общая площадь магазина – 360,0 кв.м. (360/90= **4 машиномест**)* *Количество посадочных мест - 50 (**10 машиномест**)*	*14 машиномест, размещение стоянки автомобилей возможно организовать вдоль ул. Бубнова (напротив дома №43)*

**Предполагается, что планируемый объект (магазин и предприятие общественного питания) будет являться объектом шаговой доступности. Решение по размещению стоянки автомашин не нарушает права жителей и не ухудшает санитарное благополучие жителей квартала.*

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» магазины и предприятия общественного питания не относятся к объектам, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны.

*Таким образом, размещение данных видов **не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны**.*

Необходимо отметить, что размещение на з/у:51 магазина и предприятия общественного питания позволит создать не менее 20 дополнительных рабочих мест, что является актуальной задачей при решении вопросов улучшения инвестиционной привлекательности территорий города и повышения благосостояния жителей.

ВЫВОД

На основании всего вышеприведенного с учетом действующих градостроительных регламентов приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид

*использования земельного участка **«Обслуживание жилой застройки, магазины (4.4), общественное питание (4.6))»** (код вида 2.7) в отношении земельного участка с кадастровым номером 37:24:010141:51, расположенного по адресу: г. Иваново, ул. Смирнова, д. 49/1.*

Архитектор