

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

применения условно-разрешенного вида использования земельного участка: «Объекты дорожного сервиса» для участка по адресу: г. Смоленск, ул. Смольянинова, 5.

1. Краткая характеристика участка.

Земельный участок по адресу: г. Смоленск, ул. Смольянинова, 5, с кадастровым номером 67:27:0031002:64, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Производственная деятельность, площадью 1438 кв.м, принадлежит Романькову Валерию Михайловичу на праве собственности.

Участок расположен в Промышленном районе города Смоленска, в зоне ПЗ – зоне размещения производственных объектов III-V классов санитарной классификации, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

На участке расположено существующее административно-производственное здание с кадастровым номером 67:27:0031002:304, что соответствует установленному виду разрешенного использования «Производственная деятельность», код 6.0

2. Градостроительный анализ территории.

Наличие свободной территории в пределах участка вдоль основного проезда производственной зоны позволяет развить застройку участка с размещением станции технического обслуживания легковых автомобилей, необходимость в которой имеется и у производственного предприятия В.М. Романькова, и у автовладельцев г. Смоленск. Размещение СТО не нарушает санитарных норм с учетом сложившейся застройки участка и прилегающей территории, соответствует условно разрешенному виду зоны ПЗ №26 «Объекты дорожного сервиса», код 4.9.1., который включает в себя «Ремонт автомобилей. Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса» код. 4.9.1.4.

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция) относят «Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ) к V классу санитарной классификации.

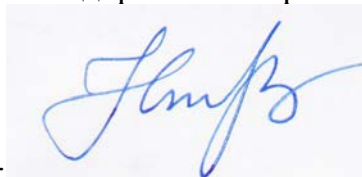
Расположения участка в Промышленном районе непосредственно в промышленной зоне, расположенной на генплане города с учетом преобладания западных ветров, позволяет избежать влияния шума и пыли на жилые районы при производственном процессе. Вокруг участка в пределах санитарно-защитной зоны 50м (нормативный для СТО) расположены участки производственного назначения и проезд по территории промышленной зоны.

3. Техничко-экономические параметры .

1. Площадь земельного участка № 67:27:0031002:64 - 1438 м²
2. Существующая площадь застройки - 607,5м²
3. Площадь застройки проектируемой СТО – 305,4м².
4. Площадь застройки участка с учетом СТО - 912,9м²

4. Заключение

Так как в зоне ПЗ предусматривают размещение объектов III-V классов санитарной классификации, в том числе «Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ), а планируемая к размещению на участке СТО рассчитана на 4 поста, то размещение СТО на участке по адресу: г. Смоленск, ул. Смольянинова, 5 обосновано при применения условно-разрешенного вида использования земельного участка: «Объекты дорожного сервиса»



Архитектор:

Т. В. Никешкина.