

г. Смоленск
2023

Общество с ограниченной ответственностью
«Город С.» Проектная мастерская

Свидетельство НОПРИЗ № 6730051506-20230523-1029 от 23.05.2023

214025, г. Смоленск, ул. Парковая ,17-В
тел./факс 65-42-06
«13 »__июня__2023 г.
№__

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
возможности изменения вида использования земельного участка
с кадастровым номером 67:25:0013511: 905
по адресу: Смоленская область, город Смоленск,
садоводческое товарищество «Корохоткино»,
расположенного в зоне, занятой объектами садоводства – СД,
с «основного вида разрешенного использования»
на «условно-разрешенный вид использования – 4.4 Магазины»

На основании заявления Гусейнова Сеймура Адиль оглы было проведено обследование земельного участка с кадастровым номером 67:25:0013511: 905 по адресу: Смоленская область, город Смоленск, сад.тов. «Корохоткино».

Целью Технико-экономического обоснования является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:25:0013511: 905 – магазины 4.4.».

Установлено: обследуемый земельный участок с кадастровым номером 67:25:0013511: 905 расположен по адресу: Смоленская область, город Смоленск, садоводческое товарищество «Корохоткино» Площадь участка – 1909 кв.м.. Форма участка - вытянутый Г-образный многоугольник, который непосредственно примыкает к красной линии по улице Кутузова.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – бытовое обслуживание.

Земельный участок находится в зоне СД – зоне, занятой объектами садоводства.

Данный земельный участок ограничен с одной стороны улицей Кутузова, с двух сторон проездами в садоводческое товарищество «Корохоткино», с четвертой западной стороны - соседними земель-

ными участками садоводческого товарищества, на которых размещены сады, огороды и садовые домики.

На данном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, памятники истории и культуры и публичные сервитуты.

Рельеф участка спокойный.

Растительность на участке – самосеянные кустарники и травы, не представляющие ценность.

К условно-разрешенным видам в зоне СД относятся магазины (4.4).

**I. Сведения о планируемом использовании рассматриваемого
земельного участка с кадастровым номером
67:25:0013511: 905,
в соответствии с градостроительными
и техническими регламентами**

Проектом предусматривается размещение на участке площадью 1909 кв.м. одноэтажного магазина общей площадью 276.0 кв.м. с торговым залом площадью 160.0 кв.м.

**Схема планировочной организации
земельного участка**

Здание проектируется вдоль красной линии по улице Кутузова и ориентировано на нее главным фасадом, главный вход расположен с юго-восточного торца здания, выходящего к парковочным местам для посетителей. Перед главным входом в магазин запроектирована парковочная площадка для посетителей.

По расчету, согласно «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство», Приложение Ж, запроектировано 8 парковочных машиномест, в том числе одно место для маломобильных групп населения.

Предусмотрено зонирование территории, при котором въезд на погрузочно – разгрузочную площадку планируется со стороны бокового северо-западного фасада здания. На асфальтированной площадке (200 кв.м.) размещено одно погрузочно-разгрузочное место (90 кв.м.) и одно парковочное место для сотрудников магазина. В данной зоне предусмотрена площадка для мусорных контейнеров.

Пожарные подъезды к зданию предусматриваются с двух сторон, к боковым фасадам здания, что не противоречит требованиям ст. 67 Федерального Закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», которыми допускается подъезд пожарных машин с одной стороны к организациям по обслуживанию населения, если высота здания меньше 18.0 метров (6 этажей).

На местах свободных от застройки и твердых покрытий запроектировано озеленение - травяной газон.

Пешеходные тротуары и дорожки покрыты тротуарной плиткой, проезды покрыты асфальтобетоном.

Благоустройством предусматриваются скамьи, урны для мусора и светильники для освещения территории в ночное время.

Проектируемый магазин располагается на расстоянии:

- 5.0 метров от границы участка по улице Кутузова;
- 3.0 метра от границ участка с земельными участками садоводческого товарищества «Корохоткино»;
- 5.0 метра от границ участка с проездом в садоводческое товарищество с северо-запада;
- 41.0 метр от границ участка с проездом в садоводческое товарищество с юго-востока.

Технико-экономические показатели по СПОЗУ

1. Площадь участка	- 1909,0 кв.м.
2. Площадь застройки	- 364,0 кв.м.
3. Площадь покрытий	- 1026.0 кв.м.
4. Площадь озеленения	- 519.0 кв.м.
5. Процент застройки	- 19 %
6. Процент озеленения	- 27 %

I. Характеристика здания магазина.

Здание магазина одноэтажное каркасное с односкатной крышей без подвала.

Размеры здания в крайних осях 42,0x8,1 м.

Основными несущими элементами каркаса являются кирпичные колонны, железобетонные прогоны.

Высота помещений – 3.5 м.

Высота до верха парапета – 6.4 м.

На крыльце главного входа в магазин предусмотрен пандус для маломобильных групп населения с нормируемым уклоном.

Технико-экономические показатели по магазину

1. Общая площадь	- 276,0 кв.м.
2. Торговая площадь	- 160,0 кв.м.
3. Складская зона	- 71,0 кв.м.
4. Административно-бытовая зона	- 45,0 кв.м.

VI. Выводы

На основании анализа данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, при строительстве объекта капитального строительства – магазина общей площадью 276,0 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером **67:25:0013511: 905** по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, сад. тов. «Корохоткино», **не нарушаются градостроительные и технические регламенты, соблюдаются противо-**

пожарные нормы, не создается опасности для жизни и здоровья людей, окружающей среды и не нарушаются права третьих лиц.

VII. Заключение

На основании изложенного, **имеется возможность предоставления** разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером **67:25:0013511: 905** для строительства магазина общей площадью 276,0 кв.м. по адресу: Смоленская область, город Смоленск, садоводческое товарищество «Корохоткино».

Приложение:

- 1) Выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 67:25:0013511: 905 на 28.03.2023 г.
- 2) Лист ПО-1 – Ситуационный план. Схема планировочной организации земельного участка по адресу М 1:500. Фасад В-А М 1:100; Фасад 1-8 М 1:200. План 1 этажа М 1:200.

Директор проектной мастерской
ООО «Город С.»

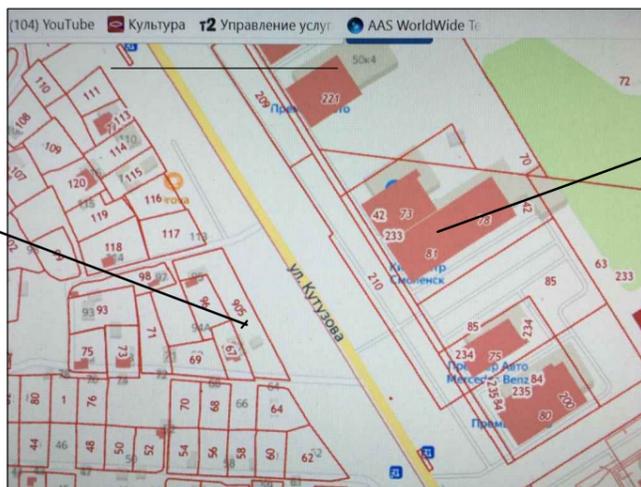
_____ Т. В. Никешкина

Архитектор

_____ О.Н. Степанова

Ситуационный план

земельный участок
с кад. номером 67:27:0013511:905



КИА- центр

Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500



Технико - экономические показатели

1.	Площадь участка	1909.0 м ²
2.	Площадь застройки	364.0 м ²
3.	Коэффициент застройки	19 %
4.	Количество этажей	1

Экспликация по генплану

1. Проектируемый магазин.
2. Погрузочно-разгрузочная площадка.
3. Площадка для мусоросборных контейнеров.
4. Кратковременные парковочные места для посетителей на 7 машиномест.
5. Парковочное место для маломобильных групп населения - 1 машиноместо.
6. Парковочное место для персонала магазина - 1 машиноместо.
7. Накопительный колодец для сточных вод.

Условные обозначения

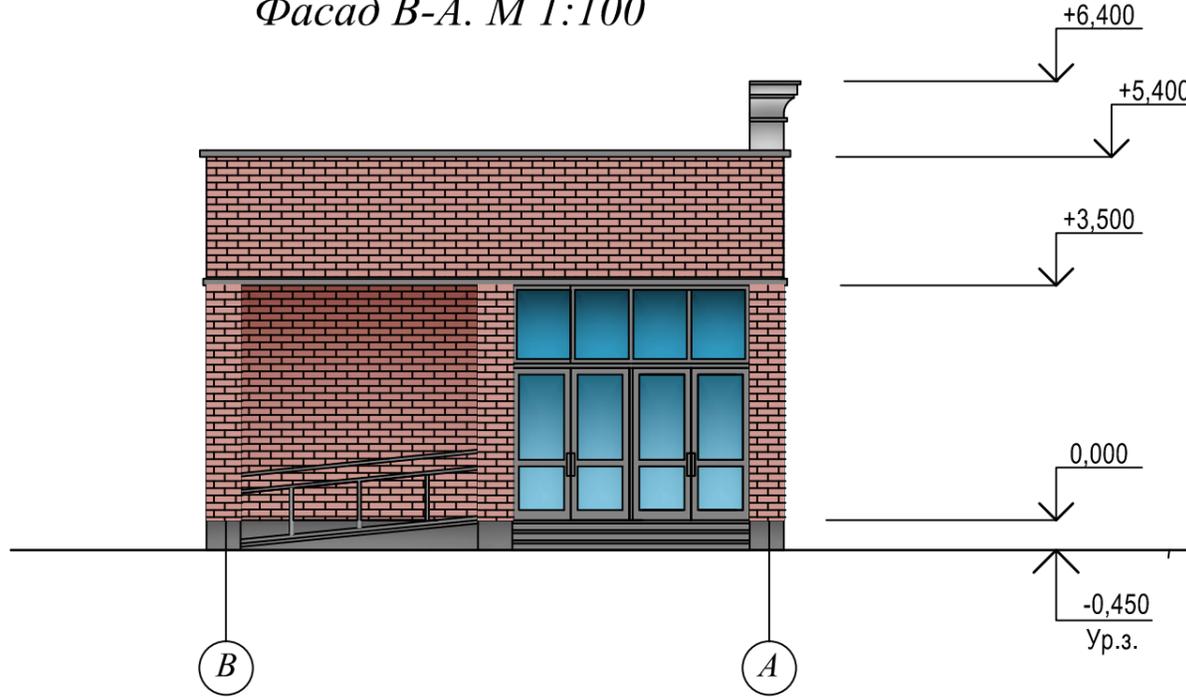
- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|-------------------|
| | -- Граница отвода участка | | - проезд из асфальтобетонного покрытия | | Урна для мусора |
| | -- Проектируемое здание | | - покрытия тротуаров из бетонной плитки | | Светильники |
| | -- Кратковременная стоянка для машин | | - Газон - партер из многолетних трав | | Скамья для отдыха |
| | -- Кратковременная стоянка для маломобильных групп населения | | - Мусороконтейнер, объем 0,75 м ³ | | |

Взам. инв. №

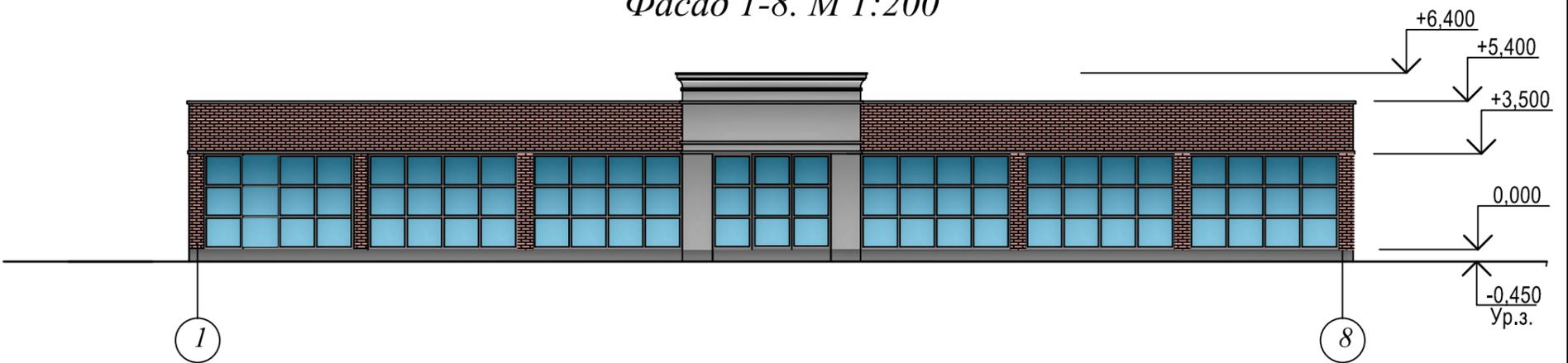
Подпись и дата

Инв. № подл.

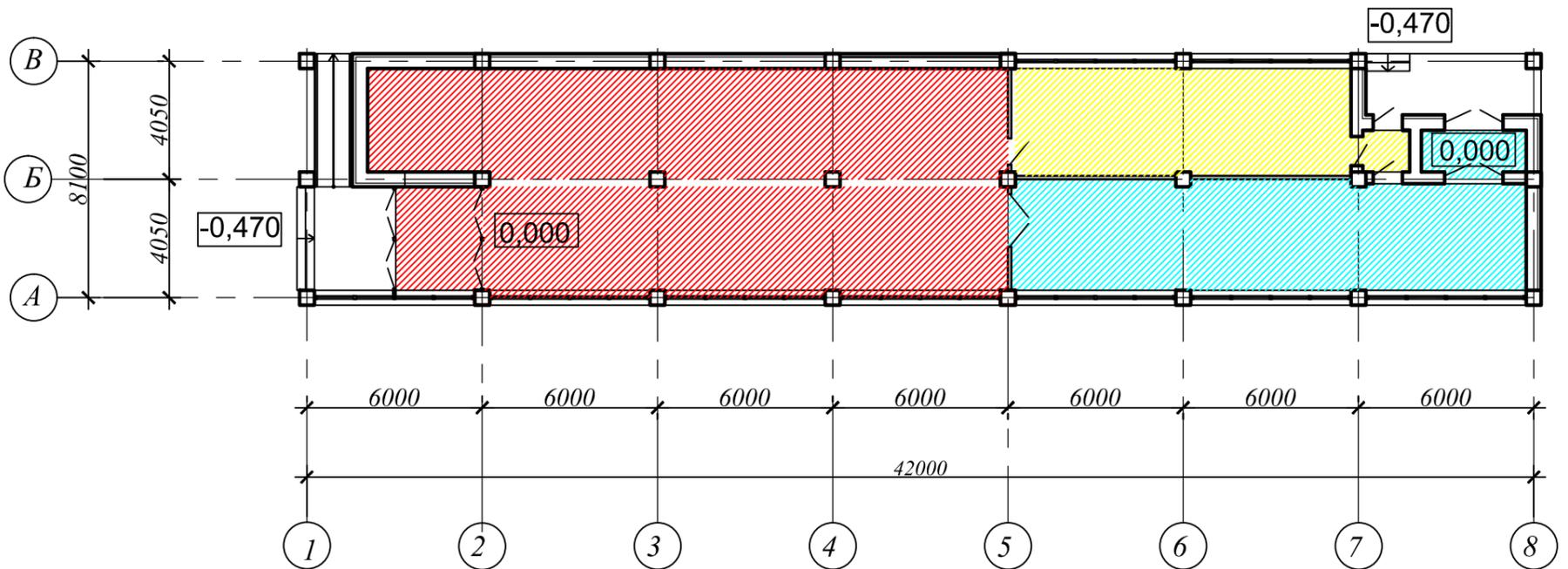
Фасад В-А. М 1:100



Фасад 1-8. М 1:200



План 1 этажа. М 1:200



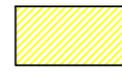
Условные обозначения



- торговая зона



- складская зона



- административно-бытовая зона

ТЭП по магазину

1. Общая площадь - 276,0 кв.м.
2. Торговая площадь - 160,0 кв.м.
3. Подсобная площадь - 128,0 кв.м.

						АР-2023				
						Смоленская область, г. Смоленск, с.т. "Корохоткино"				
						земельный участок с кадастровым номером 67:27:0013511:905				
						Проектное обоснование условно-разрешенного вида использования земельного участка.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Здание магазина		Стадия	Лист	Листов
								ПО	1	1
Директор		Никешикина			06.2023	Ситуац. план. СПОЗУ М 1:500. План 1 этажа М 1:200. Фасад В-А М 1:100. Фасад В-А М 1:200.		Проектная мастерская ООО "Город С"		
Архитектор		Степанова								