

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА

Обозначение	Наименование	Стр.	Примечание
01/07/2017-ТЭО.С	СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА	1	
01/09/2017-АР.ПЗ	Пояснительная записка	2-6	
	ПРИЛОЖЕНИЕ		
	Схема планировочной организации участка под кафе «Старый дворик» со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли		
	Фасады, паспорт цветового решения		

Взам. Инв. №		Подпись и дата	03.2016						
Инв. № подл.							01/07/2017-ТЭО.С		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
	ГИП.	Лазаренков					Стадия	Лист	Листов
	Разраб.	Ковалев					П	1	
							ООО «Третья линия»		
							Технико-экономическим обоснование на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:20828:881 для размещения магазина, банковской и страховой деятельности		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. Общая часть.

Технико-экономическим обоснованием рассматривается возможность разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:20828:881 для размещения магазина, банковской и страховой деятельности общей площадью свыше 1000 м².

Технико-экономическое обоснование разработано на основании задания на проектирование и «проекта планировки и проекта межевания застроенных территории в городе Смоленске в границах улицы Черняховского – Энергетического проезда – улицы Матросова – улицы Воробьева, утвержденного Постановлением Администрации города Смоленска № 1228-адм от 20.05.2019г.

Участок располагается в Ленинском районе города Смоленска. С севера, запада и юга участок примыкает к территориям многоэтажной жилой застройки, с востока – к улице Матросова.

Согласно Правилам землепользования и застройки г. Смоленска земельный участок с кадастровым номером 67:27:20828:881 находится в территориальной зоне **Ж4** «Зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры». По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны **ЖЗ** - «Зона застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры».

Согласно границ территорий объектов культурного наследия участок находится вне зон границ исторически ценной городской территории, вне зон охраны культурного слоя и вне зон ограничения высотности.

В настоящее время на участке располагается объект кафе "Старый дворик" со встроенно-пристроенным объектом розничной торговли.

Проектом планируется сокращение кафе и размещение на 1,2 этажах магазина, а в мансардном этаже – банковской и страховой деятельности(офис страховой компании).

						01/07/2017–ТЭО.ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ковалев				ТЭО	1	
Выполнил		Крицкая				ООО «Третья линия»		

5. Обоснование целесообразности размещения объекта.

Учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию, прохождение больших транспортных и пешеходных потоков в связи с ростом в квартале многоквартирных жилых домов, возникает необходимость в организации новых рабочих мест. К тому же имеется возможность организации эксплуатируемого этажа в границах здания без использования габаритной строительной техники.

ВЫВОДЫ:

На основании анализа исходных данных, приведенных в технико-экономическом обосновании, можно сделать вывод о том, что получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:20828:881 для размещения магазина, банковской и страховой деятельности общей площадью свыше 1000 м² не противоречит градостроительным, пожарным, санитарным требованиям.

6. Сводная таблица технико-экономических показателей

Наименование	Кол-во	Примечание
Магазин, банковской и страховой деятельности		
Этажность	3	
Количество этажей	3	
Общая площадь здания	1350,0 м ²	
Площадь торговых залов	510,0 м ²	
Площадь помещений страховой деятельности (офис страховой компании)	310,0 м ²	
Строительный объем здания	5723,7 м ³	
Площадь застройки	665,7 м ²	
Количество парковок	31 (17 в границах участка)	31 по нормам

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

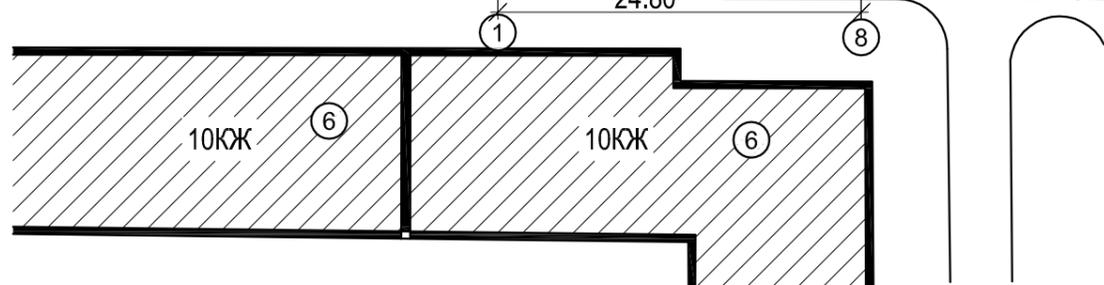
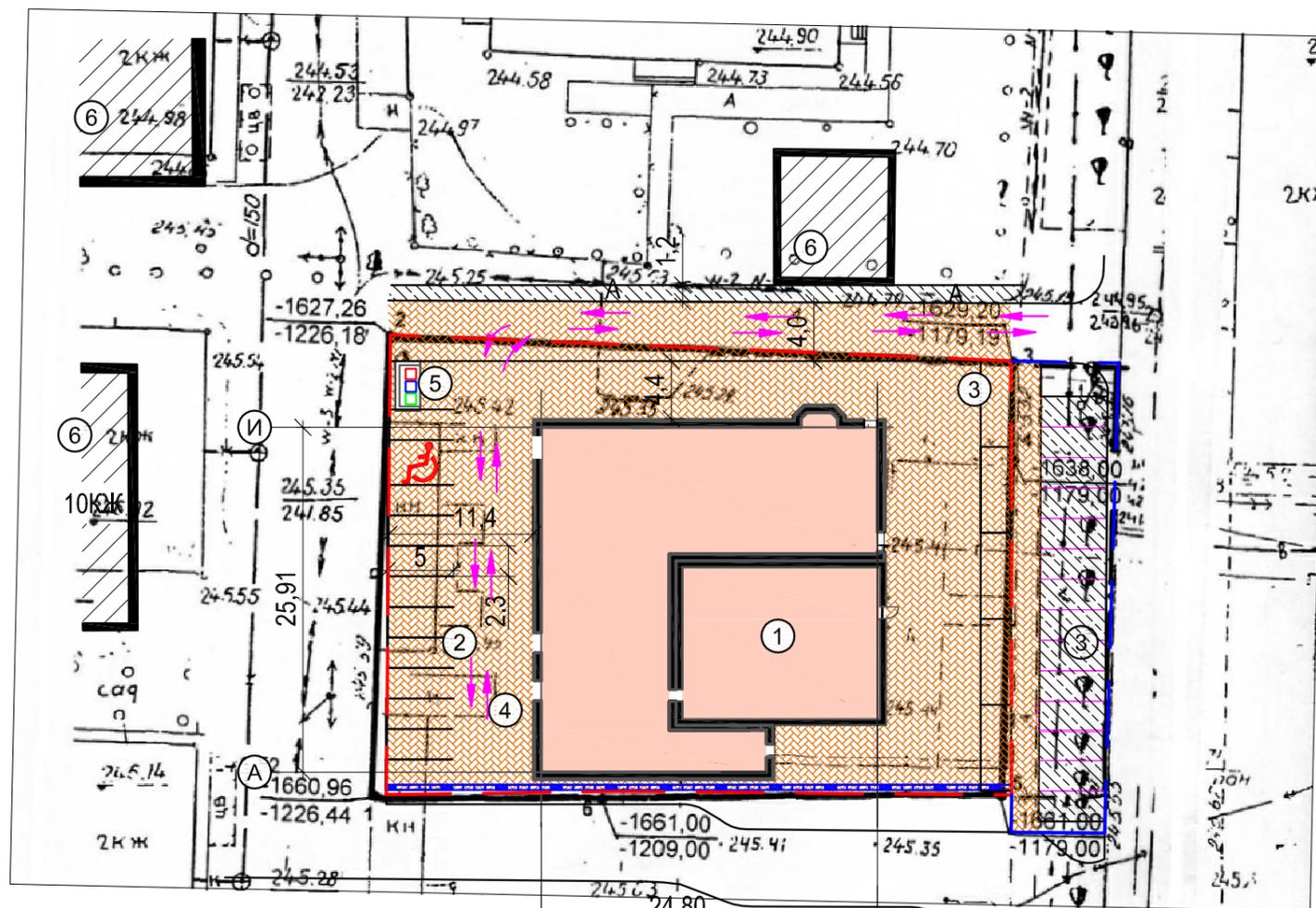
01/07/2017-ТЭО.ПЗ

Лист

4

ПРИЛОЖЕНИЕ

Схема планировочной организации участка. М1:500



Расчет парковок проектируемого объекта

Машино-места для парковки легковых автомобилей объектов культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей рассчитываются в соответствии с Правилам землепользования и застройки города Смоленска из расчета 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве.

Для объекта с площадью торгового зала 640 м2:

Кол-во работников - 16 чел.;

Кол-во посетителей - $640/3 = 213$ чел. (удельный показатель площади на одного посетителя 3 м2(СП 1.13130.2009 Эвакуационные пути и выходы. п.7.2.5.)).

$16:5+213:10=3+21=24$ м/мест.

Для помещений страховой деятельности:

Кол-во работников - 30 чел.;

Кол-во посетителей - 10 чел.

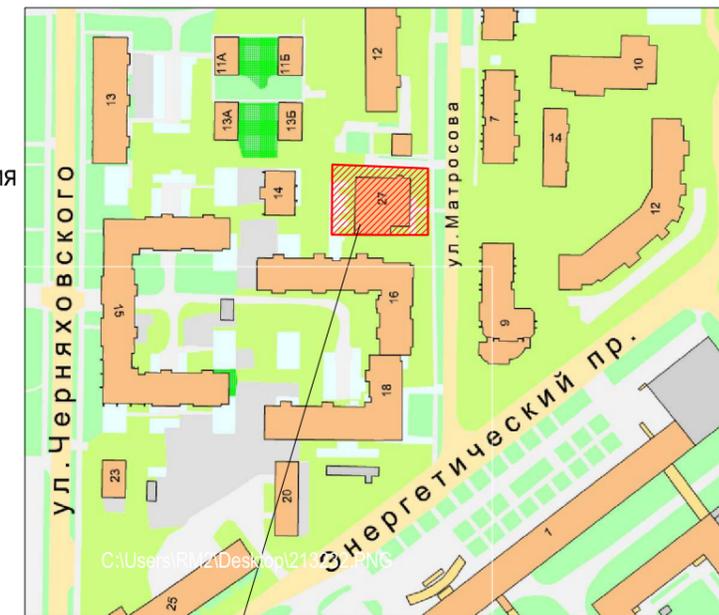
$30:5+10:10=6+1=7$ м/мест.

Итого для объекта $24+7=31$ м/места.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Смоленска от 09.11.2010 №193 статья 23 пункт 5 за пределами участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Вместимость запроектированных машино-мест в границах землепользования - 17, в том числе 1 место для парковки транспорта инвалида. Ещё 14 машино/мест, в том числе 1 место для парковки транспорта инвалида располагаются в границах благоустройства.

Ситуационный план



Участок для проектирования

Условные обозначения

- ① Номер здания, сооружения
- Граница участка проектирования
- Граница благоустройства
- ▨ Сущ. здания и сооружения
- ▨ Проект. здания и сооружения
- ▨ А Асфальтное покрытие
- ▨ Проект. покрытие брусчаткой
- ▨ Проект. озеленение
- → Направление движения автотранспорта
- ▬ Подпорная стена

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Проектируемый объект/сущ./	3	1							
2	Парковка на 12 м/мест/сущ./									
3	Парковка на 19 м/мест/проект./									
4	Разгрузка/сущ./									
5	Площадка для мусорных баков/сущ./									
6	Здания/сущ./									

						01/07/2017-ТЭО			
						Смоленская область, г. Смоленск, ул. Матросова, 27			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Выполнил	Ковалев					Технико-экономическим обоснование на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 67:27:20828:881 для размещения магазина, банковской и страховой деятельности	Стадия	Лист	Листов
						П	1		
						Схема планировочной организации участка. М1:500		ООО "Третья линия"	